

Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000]	Información general sobre estados financieros.....	19
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	20
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto	22
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	23
[520000]	Estado de flujos de efectivo, método indirecto.....	25
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	27
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior	30
[700000]	Datos informativos del Estado de situación financiera	33
[700002]	Datos informativos del estado de resultados.....	34
[700003]	Datos informativos- Estado de resultados 12 meses	35
[800001]	Anexo - Desglose de créditos	36
[800003]	Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	38
[800005]	Anexo - Distribución de ingresos por producto	39
[800007]	Anexo - Instrumentos financieros derivados	40
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	41
[800200]	Notas - Análisis de ingresos y gastos.....	45
[800500]	Notas - Lista de notas.....	46
[800600]	Notas - Lista de políticas contables	132
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	173

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

URBI LOGRA CRECIMIENTO EN INGRESOS DE VIVIENDA DEL 140% EN 2017 Y ALCANZA GUÍA DE INDICADORES FINANCIEROS

Mexicali, B.C, a 22 de febrero de 2018.- Urbi, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. (BMV: URBI*) (“Urbi”, la “Compañía” o la “Empresa”), anunció el día de hoy sus resultados del cuarto trimestre y ejercicio completo 2017. Todas las cifras presentadas en este reporte se encuentran expresadas en pesos nominales mexicanos a menos que se indique otra unidad de medida o divisa y podrían presentar ajustes por redondeo.

Información destacada:

- Los ingresos totales del 4T17 alcanzaron \$241.5 millones, acumulando \$786.5 millones en 2017, lo que significa un incremento de 97% sobre el mismo periodo del año anterior “o AsA”. Este incremento se explica principalmente por el crecimiento en sus ingresos provenientes de la venta de vivienda (Línea A) de 140% AsA para un total de \$500.5 millones en el año.
- Al cierre del 2017, la Compañía alcanzó su guía de indicadores financieros prácticamente neutros de EBITDA (-\$22.3 millones), FCF ajustado (-\$27.6 millones) y ROIC (-0.9%), por primera vez en varios años, lo que marca una nueva etapa de crecimiento, rentabilidad y creación de valor.
- La Compañía continuó invirtiendo sus excedentes de liquidez en la adquisición y desarrollo de proyectos altamente rentables y revolventes. Del 2S16 al cierre de 2017 invirtió aprox. \$243 millones de los cuales, \$130 millones fueron invertidos en 2017, anticipándose a los excedentes de caja previstos para 2018 y al mismo tiempo robusteciendo su plan de negocio 2018 y 2019.
- El Consejo de Administración aprobó el plan de negocio 2018, bajo el cual se prevé alcanzar indicadores financieros positivos de EBITDA, FCF y ROIC; ingresos totales de entre \$1,400 a \$1,500 millones, de los cuales la Línea A contribuirá con el 90%. Además, se prevén importantes inversiones en México de entre \$1,500 a \$1,700 millones en el desarrollo de vivienda.
- El Consejo de Administración aprobó también las políticas para la adquisición y colocación de acciones propias, por lo que próximamente la Compañía instrumentará un fondo de recompra con la finalidad de mejorar la bursatilidad y disminuir la volatilidad de la acción, lo cual además es reflejo de la confianza de la propia Empresa en sus perspectivas de crecimiento.
- Entre otros incentivos otorgados a su capital humano, Urbi entregó el primer paquete de opciones sobre acciones por un total de 6.5 millones de acciones opcionadas, las cuales sólo podrán ser ejercidas al garantizarse un retorno mínimo a sus inversionistas del 20% durante al menos 3 años, lo que representa un precio estimado de \$24.36 por acción.

Notas de la Dirección General

En el cuarto trimestre (4T17) la Compañía reafirmó su tendencia de crecimiento, finalizando el 2017 con un crecimiento en ingresos provenientes de la venta de vivienda de 140% AsA, y al mismo tiempo, alcanzó su guía dada a conocer al mercado como parte de su proceso de reestructura financiera, cerrando el año con indicadores financieros neutros de EBITDA, FCF ajustado y ROIC, por primera vez en varios años, lo que marca una nueva etapa para Urbi. Adicionalmente, la Compañía sentó las bases para continuar su crecimiento de acuerdo a su PDN 2018 y 2019, a través de la inversión de los excedentes de liquidez que serán generados durante el presente año, en proyectos altamente revolventes y rentables.

En el 4T17 Urbi generó ingresos totales de \$241.5 millones (+36% AsA), que derivan de sus dos líneas de negocio: i) la venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de terceros (Línea A) y ii) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). Con ello en 2017, la Compañía acumuló ingresos totales de \$786.5 millones (+97% AsA).

Con relación a la Línea A, en el trimestre generó ingresos de \$168.4 millones (+34% AsA), totalizando ingresos de \$500.5 millones en el año (+140% AsA). Lo anterior demuestra el crecimiento gradual y sostenido en sus operaciones y particularmente, una mayor contribución de ingresos de la principal línea de negocio de la Compañía. Además, la estrategia comercial de Urbi continuó enfocada hacia la venta de viviendas que le generan mayores márgenes operativos, con lo que en 2017 los ingresos del segmento de Vivienda Media representaron el 52% del total contra un 36% del año previo. Por lo anterior, este año el precio promedio de viviendas en proyectos propios fue de \$485 mil en comparación con \$404 mil en 2016, un incremento del 20%.

Por su parte, la Línea B generó ingresos recurrentes y no recurrentes en el 4T17 de \$73.1 millones, equivalente al 30% de los ingresos totales en el trimestre, acumulando en el año un total de \$286.0 millones (+49% AsA). El ingreso del trimestre incluye \$28.8 millones provenientes de la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía anunciada en julio de 2017, lo cual es reconocido en los estados financieros en el rubro de Otros Ingresos para efectos de presentación.

Debido a diversas directrices estratégicas, incluyendo rentabilidad, y a una selección cuidadosa de los proyectos en los cuales invirtió la Compañía, los ingresos de 2017 fueron 21% menores a la guía comunicada al mercado. Sin embargo, es relevante destacar que gracias a un control inteligente y estricto en el uso del flujo de efectivo, Urbi alcanzó sus objetivos financieros fundamentales, mismos que la sitúan en la trayectoria correcta de generación de valor para sus inversionistas. Esto es:

- EBITDA prácticamente neutro de -\$22.3 millones, en comparación con -\$846.6 millones en 2015 y -\$316.3 millones en 2016.
- FCF, después de adelantar inversiones, de -\$157.6 en comparación con -\$1,004.9 millones en 2016. Durante 2017, la Empresa realizó inversiones en la adquisición y desarrollo de proyectos de vivienda por alrededor de \$130 millones, anticipándose a los excedentes de caja que se prevén en 2018. De no haber adelantado estas inversiones que fortalecen el PDN 2018 y 2019, el FCF sería prácticamente neutro por -\$27.6 millones, lo cual resalta 2 fortalezas fundamentales de la Compañía; su flexibilidad para adaptarse rápidamente a los constantes cambios así como su sólido proceso de análisis en la toma de decisiones.
- ROIC prácticamente neutro de -0.9% en comparación con -11.5% en 2016, y
- Un incremento de 201% en los ingresos recurrentes de la Compañía derivados de la venta de vivienda propia, en comparación con 2016.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El crecimiento de su operación, disciplina en administración del flujo y cuidado estricto del gasto le han permitido a la Compañía generar una caja robusta. Gracias a ello, desde el segundo semestre de 2016 al cierre de 2017 invirtió aproximadamente \$243 millones en la adquisición y desarrollo de 8 proyectos de alta revolvencia y rentabilidad, que significarán ingresos de aproximadamente \$690 millones con un volumen de 1,450 viviendas, ubicados en plazas en donde ya se tenía operación. De estos, al cierre de 2017, Urbi generó ingresos por \$184 millones a través de la venta de 364 viviendas.

De la misma manera, la liquidez prevista por la Compañía en 2018 le dará flexibilidad para realizar inversiones adicionales de entre \$300 y \$500 millones, en la adquisición de nuevos proyectos de alta revolvencia y rentabilidad. Por ejemplo, durante los meses de enero y febrero del presente año, Urbi invirtió cerca de \$10 millones en proyectos ubicados en San Luis Potosí y Querétaro. Estos proyectos generarán una oferta de más de 1,500 viviendas en los siguientes 2 años y representarán ingresos por más de \$700 millones.

Con relación a su actividad bancaria, durante el 4T17 la Compañía siguió disponiendo de sus líneas de crédito aprobadas al tiempo que, el manejo prudente de sus recursos, le permitió cumplir con sus compromisos financieros en los tiempos y condiciones acordadas. Por un lado, se dispusieron \$20.1 millones de la línea de crédito de \$154 millones para la conclusión de infraestructura, con lo que al cierre del 4T17 se han ejercido un total de \$72.5 millones.

Además, durante el trimestre, se realizaron amortizaciones de créditos por aproximadamente \$18.5 millones de acuerdo a lo programado. Entre ellos, gracias a la alta revolvencia de los proyectos, en sólo 5 meses se liquidó por completo el primer crédito puente post-reestructura otorgado por el Banco Ve por Más (Bx+) para el desarrollo Villa del Real II en Monterrey. Urbi reconoce la confianza brindada, el profesionalismo y la colaboración de los ejecutivos de Bx+ para el desarrollo de sus proyectos.

También, durante el 4T17 se amortizaron \$12.9 millones de créditos puente con Santander. Cabe mencionar que durante el mes de enero del presente año, gracias a la creciente operación en los desarrollos se liquidaron 2 créditos con esta institución, asociados a los proyectos de Quinta Montecarlo en Ciudad Juárez y Villa del Campo en Tecámac que se suman al crédito de Villa del Roble en Ensenada previamente pagado. Con ello, al día de hoy la Compañía ha liquidado 3 de los 4 créditos que se tenían con Santander a la salida del concurso mercantil. De igual manera, durante el 4T17 la Compañía realizó de forma puntual el pago por \$2.5 millones por concepto de intereses por los créditos que se encontraban en vigor.

Adicionalmente, a finales de enero pasado se firmó el primer crédito puente con Banco Inmobiliario Mexicano (BIM), una institución financiera en crecimiento especializada en el sector vivienda, por \$19.7 millones para el desarrollo de 52 viviendas en Villa del Prado II en Culiacán. Este crédito es parte de la línea autorizada el año pasado por un monto total de \$83 millones, mostrando con esto la confianza de BIM en Urbi, su equipo directivo y su Consejo de Administración.

Asimismo, esta disciplina y orden en el manejo de los recursos así como en su operación, le ha permitido a la Empresa dar atención puntual a los compromisos con sus clientes. Previo a la entrada al concurso mercantil, la Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco) recibió 312 quejas por parte de algunos clientes de Urbi. Gracias al gran trabajo realizado por el personal de la Compañía en conjunto con Profeco, estas quejas fueron atendidas de origen, por lo que en poco tiempo se firmará un acuerdo para dar constancia formal de los casos atendidos y resueltos, reafirmando así el compromiso con sus clientes y reforzando el valor de la marca Urbi.

En el marco de su planeación estratégica y de acuerdo a lo comunicado el trimestre anterior, en diciembre pasado el Consejo de Administración aprobó el plan de negocio (PDN) 2018 bajo un procedimiento formal e institucional, lo cual refleja el

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

compromiso de la Empresa por adoptar las mejores prácticas corporativas del mercado y a su vez, le ayuda a transparentar y difundir sus procesos de gobierno corporativo.

De acuerdo al PDN, al cierre de 2018 la Empresa espera alcanzar indicadores en niveles positivos de EBITDA, FCF y ROIC, en línea con la tendencia observada en los últimos trimestres. Además, se estiman ingresos totales de entre \$1,400 a 1,500 millones, reflejando la contundente tendencia de crecimiento de la Compañía. De estos, la línea A contribuirá con el 90%, lo que implica un crecimiento de 2.5 veces en comparación con 2017, un incremento relevante en la proporción de los ingresos generados por su principal línea de negocio, posicionados principalmente en el segmento de Vivienda Media con un precio promedio de \$575 mil por vivienda.

El PDN 2018 contempla también la realización de importantes inversiones en obras de urbanización y edificación de vivienda por alrededor de \$1,200 millones en 28 desarrollos a lo largo de 14 ciudades en las que actualmente se tiene operación, así como en la adquisición de proyectos de vivienda altamente rentables y revolventes en un rango de entre \$300 y \$500 millones, con lo cual la Compañía invertirá este año en México alrededor de \$1,500 a \$1,700 millones de pesos.

Por otro lado, Urbi prevé cerrar el 2018 con una deuda financiera entre \$600 y \$700 millones, con el 75% del capital de trabajo en 2018 financiado a través de créditos. El 25% restante será fondeado con recursos propios y a través de sus aliados.

En adición a lo anterior, el Consejo de Administración de Urbi aprobó en la pasada reunión del 21 de febrero, las políticas para la adquisición y colocación de acciones propias. Cabe mencionar que en la Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas celebrada en abril de 2017, se autorizó un monto máximo de hasta \$200 millones de pesos para la adquisición de acciones propias. En las próximas semanas Urbi instrumentará un fondo de recompra bajo los lineamientos aprobados por su Asamblea de Accionistas y su Consejo de Administración. Esta estrategia de recompra de acciones propias, además de los objetivos primordiales de mejorar la bursatilidad y disminuir la volatilidad de la acción, también es muestra de la confianza que tiene el Consejo de Administración y los directivos de Urbi en el valor de la Empresa así como en sus perspectivas de crecimiento.

Finalmente, la Compañía realizó inversiones para mejorar su recurso más valioso, su capital humano. Por ejemplo, durante el 4T17 se llevó a cabo la 2da encuesta de clima laboral en el año con resultados muy favorables, incrementando la calificación a 86.7 puntos desde 80.2 obtenidos a inicios de año. Además, dentro del marco del sistema integral de compensaciones, durante este primer trimestre la Compañía reconocerá a su capital humano a través de diversos incentivos. Entre ellos, la Compañía otorgó el año pasado \$21.2 millones por el desempeño y el logro de los objetivos institucionales en 2017, reconociendo a 336 empleados por el cumplimiento de sus KPIs establecidos a principios de año.

Asimismo, como parte del plan de incentivos y retención de sus ejecutivos clave, la Compañía entregó el primer paquete de opciones sobre acciones de Urbi a un total de 49 ejecutivos, en reconocimiento de sus logros y a su contribución en el cumplimiento de los objetivos de la Empresa en 2017. Este primer paquete consta de 6.5 millones de acciones opcionadas, las cuales tienen una vigencia de 10 años y un precio de suscripción de \$10.64 por acción. Dichas opciones sólo podrán ser ejercidas hasta que los inversionistas que capitalizaron a la Compañía obtengan un retorno mínimo compuesto de 20% sobre su inversión durante al menos un periodo de 3 años, lo cual representa un precio estimado de \$24.36 por acción.

Con estas medidas, Urbi refuerza el sentido de éxito y pertenencia de su capital humano alineándolo al mismo tiempo a la generación de valor para sus accionistas.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

En resumen, en el 4T17 Urbi concluyó un año muy exitoso que marca un importante punto de inflexión, pues de acuerdo a lo planeado alcanzó indicadores neutros de EBITDA, FCF ajustado y ROIC por primera vez después de su reestructura financiera y al mismo tiempo, incrementó de forma consistente la operación de su principal línea de negocio, la Línea A, la cual en 2017 representó el 64% de los ingresos totales es decir, un aumento del 140% en comparación con 2016. Además, la estabilidad en sus operaciones y la administración prudente de sus recursos le han permitido continuar cumpliendo en tiempo y forma con las obligaciones ante sus clientes, empleados, instituciones bancarias y acreedores en general. De esta forma, al cierre de 2017 Urbi ya viró el rumbo hacia una nueva etapa de crecimiento, rentabilidad y creación de valor, sentando las bases para lograr indicadores financieros positivos a partir de este 2018.

Nota de protección legal:

Este documento contiene declaraciones sobre el futuro de la Empresa, incluyendo declaraciones sobre su situación financiera y resultados de operación futuros de la Empresa; su estrategia, planes, objetivos y metas; y otros datos que no constituyen información histórica. Tales declaraciones a futuro se basan en supuestos, planes, intenciones y expectativas de la administración de la Empresa y conllevan riesgos, incertidumbres y otros factores, conocidos o no, algunos de los cuales están fuera del control de la Empresa. Dichas declaraciones no deben interpretarse con base en tendencias y actividades pasadas, como si las mismas fueran a continuar en el futuro. Las declaraciones a futuro aquí contenidas son válidas a la fecha de este documento.

El uso de marcas registradas, marcas comerciales, logotipos o material fotográfico en este documento tiene exclusivamente fines ilustrativos y no pretende ser una trasgresión a los derechos de autor y/o a la legislación de propiedad intelectual aplicable.

Contacto:

Adalberto Ramírez Hernández

Director de Relación con Inversionistas
 Tel: + (52 686) 523-8660 ext. 10304
adalberto.ramirez@urbi.com

Conferencia Telefónica 4T2017:

Viernes 23 de febrero, 2018 a las 12:00 PM Tiempo del Este (Nueva York)

Números de marcación:

Desde México+52 (55) 6722 5257

Desde México sin costo001 866 779 0965

Desde EUA1 (847) 585 4405

Desde EUA sin costo1 (888) 771 4371

Número de confirmación46430133

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Urbi es una compañía mexicana desarrolladora de vivienda, integrada verticalmente y diversificada. Las operaciones se concentran principalmente en los segmentos de Vivienda de Interés Social y Vivienda Media, aunque también se cubre, en menor medida, el segmento de Vivienda Residencial.

Los ingresos provienen de dos líneas de negocio: 1) la venta de vivienda (Línea A) y 2) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios (Línea B).

Desde el inicio de sus operaciones en 1981, la Empresa ha desarrollado, construido y vendido más de 431,000 viviendas, manteniendo una historia de 36 años de operaciones ininterrumpidas

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

La misión de la Empresa es ser el proveedor líder de productos y servicios para el desarrollo de comunidades sustentables, satisfaciendo plenamente las necesidades y deseos de sus clientes y generando valor para sus empleados, inversionistas y aliados. Derivado de su misión, la Empresa ha establecido los siguientes objetivos estratégicos:

1. Lograr una sólida estructura de capital que permita una operación gradualmente creciente.
 2. Maximizar la contribución marginal de flujo.
 3. Restablecer y fortalecer gradualmente su óptima capacidad operativa.
 4. Consolidar una estructura competitiva de capital humano y desarrollar una cultura organizacional orientada a resultados y a la efectividad operativa.
 5. Posicionar la Experiencia Urbi como la oferta de valor más competitiva del mercado, que cuente con la mejor evaluación y calificación de los clientes.
 6. Articular esquemas innovadores para el desarrollo de comunidades sustentables de alta plusvalía.
- Para alcanzar su misión, la Empresa ha establecido como estrategia general consolidar una cadena de valor compacta, sólida y flexible.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Recursos

Capital Humano

La Empresa cuenta con un comprometido y talentoso capital humano que le permitirá retomar su aportación al desarrollo urbano y sustentable del país. Todos ellos con un profundo conocimiento del mercado, con lo cual la Empresa tendrá una participación ágil y vigorosa en la nueva etapa de la industria de la vivienda. Al 31 de diciembre de 2017, el capital humano de la Empresa se componía por un total de 514 personas, de los cuales 127 ocupaban posiciones en el área de producción, 195 en el área comercial y 192 en administración y áreas de soporte.

Principales Activos

Las principales oficinas de la Empresa se ubican en un edificio de su propiedad en Mexicali, Baja California. Además, la Empresa cuenta con maquinaria y equipo que utiliza en la realización de sus actividades, el cual no es significativo. Asimismo, la Empresa tiene celebrados contratos de arrendamiento financiero de maquinaria y equipo. Al 31 de diciembre de 2017, el valor contable neto de todos los terrenos, edificios, maquinaria y equipo propiedad de la Empresa (sin considerar los inventarios), era de aproximadamente \$35.0 millones.

Los terrenos para construcción, terrenos en desarrollo (excepto por unidades comprometidas), ciertos locales y viviendas para venta, materiales de obra y la construcción en proceso constituyen los inventarios de la Empresa, y no se clasifican como activos fijos de la misma.

Al 31 de diciembre de 2017, el valor contable neto de los inventarios (incluyendo inventarios de largo plazo consistentes en terrenos para la construcción) era de aproximadamente \$5,159.9 millones.

Asimismo, la Empresa mantiene activos conformados principalmente por inventario de terrenos, otorgados como colateral para créditos puente, créditos simples y deudas. Al 31 de diciembre de 2017, el valor contable de las garantías constituidas era de \$445.2 millones.

Riesgos Relacionados con el Negocio de la Empresa

- La capacidad de la Empresa para generar ingresos suficientes para asegurar su viabilidad depende del financiamiento hipotecario de los sectores público y privado.
- Las operaciones de la Empresa dependen de su capacidad de obtener financiamiento.
- Las futuras caídas de la economía mexicana o de la economía global podrían afectar negativamente la demanda de los productos de la Empresa y de sus resultados de operación.
- El negocio de la Empresa requiere de inversiones de capital y los cambios extremos en los requerimientos de capital podrían afectar su situación financiera.
- La rentabilidad de la Empresa podría verse afectada negativamente como consecuencia de la estimación imprecisa de sus costos.
- Una parte del negocio de la Empresa se realiza en el norte del país, lo cual expone a la Empresa a los riesgos relativos a dicha región.
- Debido a los ciclos de financiamiento de algunos proveedores de créditos hipotecarios, la Empresa presenta

variaciones en sus resultados trimestrales.

- La Empresa podría no encontrar reservas territoriales adecuadas a precios razonables para sus proyectos de desarrollo de vivienda futuros.
- La competencia de otras compañías desarrolladoras de vivienda podría afectar adversamente la posición de mercado de la Empresa en la industria de la vivienda.
- La regulación en materia de construcción y uso de suelo, y la legislación ambiental podrían afectar adversamente el negocio, la situación financiera o los resultados de operación de la Empresa.
- La capacidad de la Empresa de acumular y deducir pérdidas fiscales acumuladas podría verse limitada en el futuro.
- El aumento en el número de reclamaciones realizadas al amparo de las garantías de construcción otorgadas por la Empresa podría afectarla negativamente.
- El incremento de los costos y la escasez de los materiales de construcción o de la mano de obra podrían afectar adversamente los resultados de la Empresa.
- La pérdida de funcionarios clave de la Empresa podría provocar alteraciones en las operaciones de la Empresa.
- El mal funcionamiento de los sistemas de la plataforma de tecnología de información de la Empresa pudiera tener un efecto adverso en las operaciones de la Empresa.
- Una parte sustancial del negocio de la Empresa se subcontrata, lo cual la expone a riesgos relativos al negocio de los subcontratistas.
- El nivel de deuda de la Empresa podría afectar su situación financiera.
- La Empresa podría requerir cantidades significativas de efectivo. La capacidad de la Empresa de generar efectivo depende de muchos factores y en periodos recientes la Empresa ha generado flujo de efectivo negativo.
- Urbi es una tenedora de acciones y depende de los flujos de efectivo provenientes de sus subsidiarias para financiar sus operaciones, cumplir con el servicio de sus deudas y, en su caso, pagar dividendos.

Relaciones más significativas

Clientes

Dada la naturaleza de la industria de la vivienda, en la cual principalmente se generan ventas individuales a los compradores de viviendas, la Empresa no tiene dependencia con alguno o varios clientes, cuya pérdida pudiera afectar en forma adversa los resultados de operación o la situación financiera de la Empresa.

Los clientes de la Empresa, en su mayoría, requieren de la obtención de un financiamiento hipotecario, a través de los organismos que tradicionalmente otorgan créditos hipotecarios (INFONAVIT, FOVISSSTE y SHF), de la banca comercial, o de las Sofoles o Sofomes.

En años pasados, la oferta de inversión de capitales privados en el sector de la vivienda, le permitió a la Empresa incrementar sus ventas de manera masiva, ya que dichos capitales privados adquirieron viviendas por volúmenes significativos a efecto de comercializarlas posteriormente, independientemente de la Empresa. Asimismo, la Empresa vende tierra comercial y de Desarrollos Certificados, además de brindar servicios de construcción a desarrolladores e inversionistas. La Empresa monitorea constantemente su situación financiera y el añejamiento de sus saldos,

actualiza sus reportes de crédito, analiza el comportamiento de los pagos efectuados y de ser necesario, crea estimaciones para cuentas de dudosa recuperación que cubren el riesgo de recuperación asociado con su cartera.

Materiales y Proveedores

Como desarrollador de proyectos de vivienda económica y de interés social en procesos de construcción simultáneos, en un negocio donde un precio de venta competitivo es un factor crucial, el control de costos de los materiales, proveedores y subcontratistas es un aspecto de gran importancia en el negocio de la Empresa. Las políticas de control de costos de la Empresa se enfocan en la compra de volumen, y la selección de proveedores y la negociación a nivel corporativo respecto de ciertos materiales. La Empresa considera que su conocimiento de la industria y la posibilidad de realizar compras de volumen, le permiten negociar precios favorables. La Empresa generalmente contrata a proveedores y subcontratistas que se especializan en los diferentes materiales o servicios de construcción, con el objeto de beneficiarse de la estructura de costos y experiencia de dichos proveedores.

La Empresa generalmente compra los materiales básicos utilizados en la construcción de vivienda, incluyendo concreto, acero, tabique, ventanas, puertas y artículos de plomería, entre otros, de importantes proveedores y contratistas. Sin embargo, cuando es posible cada Plaza negocia contratos de suministro con diferentes proveedores en la zona geográfica respectiva, garantizando el suministro de los materiales de construcción de las fuentes más cercanas y minimizando los costos de transporte y los tiempos de entrega. Además, esta política facilita el uso de materiales de construcción cuyo diseño y características estéticas se adapten a la arquitectura local. Esta integración ha permitido a la Empresa asegurar la provisión oportuna de materiales a precios competitivos.

Entre los principales proveedores de la Empresa, que la surten a través de distribuidores locales se cuentan, entre otros, a: Ventanas Cuprum S.A. de C.V., Eco Haus S. de R.L. de C.V., Kuroda Norte S.A. de C.V., Cemex S.A.B. de C.V., Comercial de Fierro y Acero S.A. de C.V., Masonite México S.A. de C.V., Home Depot México S. de R.L. de C.V., Assa Abloy S.A. de C.V., Capeco, S.A. de C.V., Block BCA, S.A. de C.V., CM Concretos, S.A. de C.V., Comex S.A. de C.V., Urbanización y Riego de Baja California, S.A. de C.V., Distribución Interceramic S.A. de C.V., Lamosa S.A. de C.V., Grupo Cementos de Chihuahua S.A.B. de C.V. y Fanosa, S.A. de C.V.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Ventas

Urbi cuenta con dos líneas de negocio que le brindan ingresos recurrentes: i) la venta de vivienda en proyectos propios y en proyectos de terceros (Línea A) y ii) la venta de tierra para proyectos inmobiliarios y la desincorporación de activos no estratégicos (Línea B). Las ventas totales del Sistema Urbi en 2017 fueron de \$897.4 millones, de los cuales la Línea A generó \$611.4 millones por la venta de 1,242 viviendas con un valor promedio de \$492 mil, y la Línea B generó \$155.5 millones por la venta de tierra y servicios de gestión, así como \$82.7 millones por la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Lo anterior significó ingresos acumulados para la Compañía de \$500.5 millones provenientes de su Línea A y \$286.0 millones de su Línea B, totalizando \$786.5 millones, 97% mayor a los ingresos en el mismo periodo del 2016, resultado del crecimiento gradual y sostenido de sus operaciones y una mayor contribución de la Línea A en los ingresos totales.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	4T17		4T16		Var	2017		2016		Var
		\$	%	\$	%	%	\$	%	\$	%	%
Línea A	Venta de vivienda en proyectos propios	\$163,480	67.7%	\$102,695	57.8%	59.2%	\$478,826	60.9%	\$158,902	39.8%	201.3%
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$4,895	2.0%	\$22,583	12.7%	(78.3%)	\$21,645	2.8%	\$49,341	12.3%	(56.1%)
Línea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$43,164	17.9%	\$44,803	25.2%	(3.7%)	\$98,296	12.5%	\$85,512	21.4%	14.9%
	Servicios de gestión	\$1,116	0.5%	\$7,728	4.3%	(85.6%)	\$105,046	13.4%	\$105,861	26.5%	(0.8%)
Subtotal¹		\$212,655	88.1%	\$177,809	100.0%	19.6%	\$703,813	89.5%	\$399,616	100.0%	76.1%
Línea B	Otros ingresos por venta de subsidiarias	\$28,845	11.9%	-	0.0%	100.0%	\$82,695	10.5%	-	0.0%	100.0%
Total		\$241,500	100.0%	\$177,809	100.0%	35.8%	\$786,508	100.0%	\$399,616	100.0%	96.8%

¹ Ingresos recurrentes clasificados en los Estados Financieros en el rubro de Ventas.

En el siguiente cuadro se muestra la composición de los ingresos de Urbi, por cada una de sus líneas de negocio y para cada uno de los trimestres del año.

(Cifras en miles de pesos)

Línea de Negocio	Segmento	4T17		3T17		2T17		1T17		Acumulado 2017	
		\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%
Línea A	Venta de vivienda en proyectos propios	\$163,480	67.7%	\$131,342	57.3%	\$114,343	64.8%	\$69,661	50.0%	\$478,826	60.9%
	Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros	\$4,895	2.0%	\$2,217	1.0%	\$7,759	4.4%	\$6,774	4.9%	\$21,645	2.8%
Línea B	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	\$43,164	17.9%	\$41,763	18.2%	\$3,968	2.2%	\$9,401	6.7%	\$98,296	12.5%
	Servicios de gestión	\$1,116	0.5%	-	0.0%	\$50,465	28.6%	\$53,465	38.4%	\$105,046	13.4%
Subtotal¹		\$212,655	88.1%	\$175,322	76.5%	\$176,535	100.0%	\$139,301	100.0%	\$703,813	89.5%
Línea B	Otros ingresos por venta de subsidiarias	\$28,845	11.9%	\$53,850	23.5%	-	0.0%	-	0.0%	\$82,695	10.5%
Total		\$241,500	100.0%	\$229,172	100.0%	\$176,535	100.0%	\$139,301	100.0%	\$786,508	100.0%

¹ Ingresos recurrentes clasificados en los Estados Financieros en el rubro de Ventas.

La Compañía continua su enfoque en actividades y segmentos que le generan mayores márgenes de utilidad, como es la venta de vivienda en proyectos propios con énfasis en el segmento medio, el cual por sus características tiene un mayor precio promedio lo que le permite generar un mayor margen. El siguiente cuadro muestra la composición de los ingresos de Línea A:

(Cifras en miles de pesos)

Tipo de proyectos Línea A	2017		2016		Variación	
	\$	%	\$	%	\$	%
Propios	\$478,826	95.7%	\$158,902	76.3%	\$319,924	201.3%
Propiedad de terceros	\$21,645	4.3%	\$49,341	23.7%	(\$27,696)	(56.1%)
Ingresos Línea A	\$500,471	100.0%	\$208,243	100.0%	\$292,228	140.3%
Precio promedio - Proyectos propios	\$485		\$404		\$81	20.0%

A continuación se muestra la información financiera seleccionada por segmento de negocio por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	VS ⁽¹⁾	VM ⁽²⁾	VR ⁽³⁾	Tierra ⁽⁴⁾	SG ⁽⁵⁾	Servicios ⁽⁶⁾	Total
Ventas	\$201,335	\$268,351	\$9,140	\$98,296	\$105,046	\$21,645	\$703,813
Costo de ventas	(\$128,607)	(\$157,999)	(\$3,546)	(\$75,911)	(\$17,788)	(\$12,293)	(\$396,144)
Utilidad bruta	\$72,728	\$110,352	\$5,594	\$22,385	\$87,258	\$9,352	\$307,669

1. Vivienda de interés social en proyectos propios
2. Vivienda media en proyectos propios
3. Vivienda residencial en proyectos propios
4. Venta de tierra para proyectos inmobiliarios
5. Servicios de gestión
6. Servicios de construcción y comercialización en proyectos de terceros

Los ingresos por segmento se basan en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas.

Gastos generales y de administración

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2017	2016	Variación	
			\$	%
Gastos generales y de administración	\$661,141	\$1,782,678	(1,121,537)	(62.9%)

Durante el 2017 la Empresa reconoció gastos relacionados con sueldos, salarios y prestaciones a empleados por un monto de \$260.8 millones, reconoció gastos por asesorías por \$77.8 millones, se reconocieron provisiones contables asociadas con contingencias legales, garantías y obligaciones de obra por \$191.2 millones y otros gastos generales y de administración tales como mantenimientos, infraestructura y servicios públicos, los cuales con la depreciación del periodo ascendieron a un monto de \$131.3 millones. Estas erogaciones representaron una disminución de \$1,121.5 millones (-63% AsA). Para mayor detalle véase la Nota 23 a los Estados Financieros.

Otros ingresos

(Cifras en miles de pesos)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	2017	2016	Variación	
			\$	%
Otros ingresos, neto	\$511,205	\$3,477,971	(\$2,966,766)	(85.3%)

Al 31 de diciembre de 2017, se reconocieron en este rubro partidas no recurrentes por la cobranza de la venta de subsidiarias no estratégicas de la Compañía anunciada en el mes de julio por \$82.7 millones y liberaciones y cancelaciones de provisiones por \$438.5 millones. En comparación con diciembre de 2016, este rubro muestra una disminución de \$2,966.8 millones (-85% AsA) debido a que el monto de liberación y cancelación de provisiones en 2017 fue significativamente menor. Para mayor detalle véase la Nota 24 a los Estados Financieros.

Utilidad antes de Gastos Financieros, Impuestos, Depreciación y Amortización (UAFIDA)

La UAFIDA (o EBITDA por sus siglas en inglés) de Urbi en 2017 fue prácticamente neutro de -\$22.3 millones, en línea con su guía financiera, en comparación con una UAFIDA negativa en 2016 y 2015 de -\$316.3 millones y -\$846.6 millones, respectivamente, lo cual además refleja la clara tendencia positiva de este indicador.

La UAFIDA no es una partida regulada por las NIIF, sin embargo es mostrada por la Compañía en este reporte debido a que algunos inversionistas consideran que puede ser de utilidad para comparar el desempeño operativo de la Empresa a distintas fechas y en relación a otras entidades de la industria, debido a que presenta sus resultados de operación independientemente de su estructura de capital.

La Compañía recomienda que la UAFIDA debe ser analizada tomando en consideración el resultado del año y los flujos de efectivo generados o usados en el periodo, de acuerdo con lo indicado en sus estados financieros. Cabe indicar que la forma en que se calcula esta partida puede diferir de otras empresas, ya que cada una puede tomar en consideración diferentes elementos al momento de efectuar su cálculo.

A continuación se presenta el cálculo de la UAFIDA al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2017	2016
Utilidad de operación	\$130,932	\$1,931,247
(+) Costo de ventas asociado a partidas excepcionales	\$26,801	\$1,419
(+) Intereses capitalizados en el costo	\$5,108	\$3,550
(+) Depreciación y amortización	\$2,389	\$10,852
(+) Provisiones y partidas no recurrentes en el gasto	\$323,646	\$1,214,630
(-) Otros ingresos	\$511,205	\$3,477,971
UAFIDA	(\$22,329)	(\$316,273)

Resultado de financiamiento

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2017	2016	Variación	
			\$	%
Gastos financieros	(\$10,682)	(\$334,825)	(\$324,143)	(96.8%)
Productos financieros	11,643	14,648	(3,005)	(20.5%)
(Pérdida) utilidad cambiaria	(\$4,261)	9,416	(13,677)	(145.3%)
Resultado de financiamiento	(\$3,300)	(\$310,761)	(\$307,461)	(98.9%)

En 2017, la Compañía obtuvo un costo integral de financiamiento neto de \$3.3 millones, derivado del efecto de los intereses pagados por créditos puente y la pérdida cambiaria neta, el cual fue compensado parcialmente por los intereses ganados por las inversiones efectuadas.

Impuestos a la utilidad

Durante el periodo se generó un efecto negativo por impuesto a la utilidad de \$28.9 millones derivado del reconocimiento del pasivo por impuesto sobre la renta diferido.

Utilidad neta

En 2017 se muestra una utilidad neta de \$156.6 millones derivada principalmente de los efectos positivos asociados con el incremento en ingresos y la liberación de reservas que complementaron la utilidad bruta obtenida en el periodo.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Posición financiera a diciembre de 2017

Activos totales

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de los activos totales de la Compañía fue de \$6,068.9 millones, el cual representa una disminución de \$363.2 millones (-5.6% AsA). La variación de un periodo a otro se explica por los cambios en los siguientes rubros:

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2017 el monto del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo fue de \$93.9 millones (incluyendo \$3.0 millones de efectivo restringido), lo cual representó una disminución de \$163.3 millones (-63.5% AsA) debido principalmente a: (i) inversiones realizadas en obras para proyectos inmobiliarios, ii) la adquisición de proyectos de vivienda de alta revolvencia y rentabilidad para su desplazamiento en ejercicios futuros y iii) pago de créditos puente.

Inventarios

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al cierre del cuarto trimestre el saldo del rubro de inventarios fue de \$5,160.0 millones, lo cual representó una disminución de \$224.3 millones (-4.2% AsA), derivado principalmente del reconocimiento del costo de las ventas realizadas durante el periodo por \$422.9 millones, compensado parcialmente por el reconocimiento de las inversiones efectuadas en los proyectos inmobiliarios (costos incurridos del periodo) y la adquisición de proyectos de vivienda antes mencionada.

Reserva territorial

Al 31 de diciembre de 2017, la Empresa tenía una reserva territorial de 3,135 hectáreas (ha.) de las cuales, una parte están destinadas a realizar operaciones relacionadas con su plan de negocio.

Esta reserva territorial cuenta con gestiones, factibilidades y, en algunos casos, autorizaciones e inversiones en infraestructura y obras de acometida, así como el inventario de vivienda a ser desplazado dentro del plan de negocio. La reserva territorial propia se utilizará parcialmente para el desarrollo del plan de negocio de venta de vivienda en desarrollos propios de la Compañía, para ejecutar un plan de venta de tierra para proyectos inmobiliarios, para efectuar daciones en pago, y como garantía de líneas de crédito.

Clasificación de la reserva territorial propia:

Hectáreas				
Clase	CP	LP	Total	%
Plan de negocio Línea A	104	373	477	15.2%
Plan de negocio Línea B	-	655	655	20.9%
Daciones en pago futuras ¹	-	520	520	16.6%
Garantía del crédito para infraestructura	-	234	234	7.5%
Reserva	-	1,250	1,250	39.9%
Total	104	3,031	3,135	100.0%

¹ Reserva territorial que se estima utilizar para pagar pasivos de acreedores mediante la dación o venta.

La siguiente tabla muestra la reserva territorial por ubicación y superficie al 31 de diciembre de 2017:

Reserva territorial		
Plaza	Superficie Ha.	%
Agua calientes	1.2	0.04%
Chihuahua	8.8	0.28%
Ciudad Juárez	183.0	5.84%
Ciudad Obregón	19.1	0.61%
Cuautitlán	1.2	0.04%
Culiacán	6.9	0.22%
Ensenada	2.0	0.06%
Guadalajara	628.6	20.05%
Hermosillo	66.8	2.13%
Huehuetoca	13.8	0.44%
Los Cabos	60.6	1.93%
Los Mochis	0.1	0.00%
Mexicali	507.7	16.19%
Monterrey	55.3	1.76%
Puerto Peñasco	171.3	5.46%
Querétaro	1.3	0.04%
Tecámac	15.8	0.50%
Tijuana	1,392.1	44.40%
Total	3,135.4	100.00%

Del total de hectáreas mostradas en el cuadro anterior y, en adición a la garantía del crédito para infraestructura, la Compañía ha otorgado 138 ha. en garantía de créditos puente, deudas y préstamos.

Pasivos totales

Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a \$2,784.8 millones al 31 de diciembre de 2017, una disminución de \$530.4 millones (-16.0% AsA), según se explica a continuación.

Deuda y pasivos financieros

La Compañía cerró el cuarto trimestre con \$343.8 millones de deuda financiera, compuesta en su mayoría por créditos puente. Durante el 2017 se amortizaron créditos puente y préstamos por \$81.5 millones, se efectuaron disposiciones del crédito para infraestructura por un total de \$68.5 millones, se dispuso de la primera línea de crédito puente post-reestructura otorgada por Banco Ve por Más por \$7.9 millones, la cual fue liquidada al cierre del periodo, además, se pagaron intereses por \$10.3 millones.

Pasivos no financieros

Al cierre del 2017, los pasivos no financieros de la Compañía, sin incluir impuestos diferidos, ascendieron a \$2,367.0 millones, importe que representa una disminución de \$495.2 millones (-17.3% AsA). Lo anterior debido principalmente a la amortización de ingresos por diferir por \$106.9 millones y pagos efectuados a asesores fiscales, financieros y legales e impuestos, netos de incrementos de provisiones por \$388.3 millones.

El análisis del rubro de los pasivos no financieros al cierre del trimestre se muestra a continuación:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2017	2016
Proveedores para la construcción	\$33,045	\$13,663
Cuentas por pagar	399,032	729,678
Provisiones	1,822,398	1,992,815
Impuestos por pagar	109,283	122,683
Obligaciones laborales	3,283	3,416
Total	\$2,367,041	\$2,862,255

Capital contable

Al 31 de diciembre de 2017, el capital contable fue de \$3,284.0 millones, un incremento de \$167.2 millones (+5.4% AsA), debido a la utilidad generada en el ejercicio y al reconocimiento de su plan de incentivos para la administración consistente en opciones sobre acciones de Urbi.

Fuentes de capital y liquidez

Históricamente la Compañía se ha fondeado con flujos provenientes de su operación, créditos hipotecarios (puente), créditos quirografarios y emisión de deuda. El actual nivel de efectivo, la capacidad de endeudamiento y el nivel actual de apalancamiento le brinda a la Compañía la flexibilidad operativa necesaria para ajustarse a los cambios que pudieran darse en la industria, permitiéndole al mismo tiempo incrementar sus inversiones en viviendas, lotes y terrenos para la construcción de futuros desarrollos (ver sección de Activos y Pasivos totales).

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía presentó la siguiente posición de flujo de efectivo y equivalentes:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2017	2016
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(\$175,872)	(\$1,005,514)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	18,269	609
Flujo neto de efectivo (utilizado) generado por actividades de financiamiento	(\$5,709)	\$1,256,009
Cambio neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(\$163,312)	\$251,104

Flujo libre de efectivo

Como parte del presente reporte la Compañía incluye la revelación del flujo libre de efectivo, que se define como el efectivo neto utilizado y/o generado por actividades de operación y el efectivo neto utilizado y/o generado en actividades de inversión, ambos flujos derivados de operaciones continuas. Lo anterior no significa que el flujo libre de efectivo, calculado según se indicó previamente, es una partida disponible para pagar dividendos, deuda o inversiones. El flujo libre de efectivo no debe

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

considerarse como un sustituto o indicador de rendimiento superior, sino como un elemento de información adicional a lo mostrado en el estado consolidado de flujos de efectivo, así como de otros indicadores de liquidez y rendimiento, derivados de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El flujo libre de efectivo no es una medida financiera regulada por las NIIF, sin embargo es mostrada en este reporte debido a que es una medida usada por algunos inversionistas para determinar la capacidad histórica de la Compañía para cumplir con el pago de sus deudas y con ciertos requisitos de inversiones de capital. En consideración a lo indicado anteriormente, el flujo libre de efectivo reportado por la Compañía no puede ser comparable con el de otras entidades.

Durante 2017, la Compañía adelantó inversiones por aproximadamente \$130 millones para la adquisición y desarrollo de proyectos de vivienda, anticipándose a los excedentes de liquidez que prevé generar durante el 2018. Sin considerar los efectos de estas inversiones, el FCF en 2017 sería prácticamente neutro por -\$27.6 millones, de acuerdo con su guía financiera.

A continuación se muestra el flujo libre de efectivo de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	2017	2016
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Operación	(\$175,872)	(\$1,005,514)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de Inversión	18,269	609
Flujo libre de efectivo	(\$157,603)	(\$1,004,905)
Inversión anticipada en proyectos de vivienda	130,041	-
Flujo libre de efectivo ajustado	(\$27,562)	(\$1,004,905)

Control interno [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

No Aplica

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	URBI
----------------------	------

Periodo cubierto por los estados financieros:	2017-01-01 al 2017-12-31
---	--------------------------

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2017-12-31
--	------------

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	URBI
--	------

Descripción de la moneda de presentación:	MXN
---	-----

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
---	----------------

Consolidado:	Si
--------------	----

Número De Trimestre:	4
----------------------	---

Tipo de emisora:	ICS
------------------	-----

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
---	--

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	
--	--

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Urbi se encuentra inscrito al programa de Analista Independiente de la BMV, a través del cual le fue asignada la firma Consultora 414, S.A. de C.V. (414 Capital) para el seguimiento y cobertura de análisis.

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2017-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	93,910,000	257,222,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	174,607,000	158,578,000
Impuestos por recuperar	328,777,000	318,051,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	822,038,000	799,527,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	1,419,332,000	1,533,378,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	1,419,332,000	1,533,378,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	215,537,000	215,537,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	4,337,929,000	4,584,731,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	53,305,000	55,143,000
Propiedades, planta y equipo	35,097,000	35,695,000
Propiedades de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	7,674,000	7,613,000
Total de activos no circulantes	4,649,542,000	4,898,719,000
Total de activos	6,068,874,000	6,432,097,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	541,360,000	865,547,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	477,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	270,224,000	346,021,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	1,822,398,000	1,992,815,000
Total provisiones circulantes	1,822,398,000	1,992,815,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,633,982,000	3,204,860,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,633,982,000	3,204,860,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2017-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	73,550,000	3,727,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	3,283,000	3,416,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	3,283,000	3,416,000
Pasivo por impuestos diferidos	74,034,000	103,233,000
Total de pasivos a Largo plazo	150,867,000	110,376,000
Total pasivos	2,784,849,000	3,315,236,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	38,646,456,000	38,636,652,000
Prima en emisión de acciones	4,903,722,000	4,903,722,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	(40,263,271,000)	(40,421,194,000)
Otros resultados integrales acumulados	(2,882,000)	(2,319,000)
Total de la participación controladora	3,284,025,000	3,116,861,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	3,284,025,000	3,116,861,000
Total de capital contable y pasivos	6,068,874,000	6,432,097,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2016-10-01 - 2016-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	703,813,000	399,616,000	212,655,000	177,809,000
Costo de ventas	422,945,000	163,662,000	162,328,000	82,280,000
Utilidad bruta	280,868,000	235,954,000	50,327,000	95,529,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	661,141,000	1,782,678,000	155,116,000	359,154,000
Otros ingresos	511,205,000	3,477,971,000	104,628,000	429,453,000
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	130,932,000	1,931,247,000	(161,000)	165,828,000
Ingresos financieros	11,643,000	24,064,000	5,250,000	5,637,000
Gastos financieros	14,943,000	334,825,000	1,244,000	2,458,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	127,632,000	1,620,486,000	3,845,000	169,007,000
Impuestos a la utilidad	(28,958,000)	1,798,000	(21,567,000)	2,433,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	156,590,000	1,618,688,000	25,412,000	166,574,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	156,590,000	1,618,688,000	25,412,000	166,574,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	156,590,000	1,618,688,000	25,412,000	166,574,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	1.01	10.45	0.16	1.08
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.01	10.45	0.16	1.08
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.01	10.45	0.16	1.08
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.01	10.45	0.16	1.08
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.01	10.45	0.16	1.08

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2016-10-01 - 2016-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	156,590,000	1,618,688,000	25,412,000	166,574,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(563,000)	449,000	(563,000)	449,000
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	(563,000)	449,000	(563,000)	449,000
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2016-10-01 - 2016-12-31
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	(563,000)	449,000	(563,000)	449,000
Resultado integral total	156,027,000	1,619,137,000	24,849,000	167,023,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	156,027,000	1,619,137,000	24,849,000	167,023,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	156,590,000	1,618,688,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	(28,958,000)	1,798,000
Ingresos y gastos financieros, neto	(2,104,000)	320,177,000
Gastos de depreciación y amortización	2,389,000	10,852,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	26,800,000	1,419,000
Provisiones	(214,098,000)	(1,388,167,000)
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	4,261,000	(9,416,000)
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(12,028,000)	11,308,000
Participación en asociadas y negocios conjuntos	1,838,000	(1,837,000)
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	197,491,000	1,268,118,000
Disminución (incremento) de clientes	(2,824,000)	(250,826,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(28,308,000)	(32,333,000)
Incremento (disminución) de proveedores	(263,267,000)	(1,193,904,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(13,400,000)	9,245,000
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(254,000)	(1,370,636,000)
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(332,462,000)	(2,624,202,000)
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	(175,872,000)	(1,005,514,000)
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(175,872,000)	(1,005,514,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	(12,410,000)
Compras de propiedades, planta y equipo	(10,237,000)	0
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-12-31
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	8,032,000	13,019,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	18,269,000	609,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	(9,804,000)	(1,292,883,000)
Importes procedentes de préstamos	76,287,000	3,727,000
Reembolsos de préstamos	81,467,000	40,601,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	10,333,000	0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(5,709,000)	1,256,009,000
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(163,312,000)	251,104,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(163,312,000)	251,104,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	257,222,000	6,118,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	93,910,000	257,222,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	38,636,652,000	4,903,722,000	0	(40,421,194,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	156,590,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	156,590,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	9,804,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	1,333,000	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	9,804,000	0	0	157,923,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,646,456,000	4,903,722,000	0	(40,263,271,000)	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	o	o	o	o	(2,319,000)	o	o	o	o
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Otro resultado integral	o	o	o	o	(563,000)	o	o	o	o
Resultado integral total	o	o	o	o	(563,000)	o	o	o	o
Aumento de capital social	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Dividendos decretados	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Total incremento (disminución) en el capital contable	o	o	o	o	(563,000)	o	o	o	o
Capital contable al final del periodo	o	o	o	o	(2,882,000)	o	o	o	o

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	o	o	o	(2,319,000)	3,116,861,000	o	3,116,861,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	o	o	o	o	156,590,000	o	156,590,000
Otro resultado integral	o	o	o	(563,000)	(563,000)	o	(563,000)
Resultado integral total	o	o	o	(563,000)	156,027,000	o	156,027,000
Aumento de capital social	o	o	o	o	o	o	o
Dividendos decretados	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	o	o	o	o	o	o	o
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	o	o	o	o	9,804,000	o	9,804,000
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	o	o	o	o	1,333,000	o	1,333,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Total incremento (disminución) en el capital contable	o	o	o	(563,000)	167,164,000	o	167,164,000
Capital contable al final del periodo	o	o	o	(2,882,000)	3,284,025,000	o	3,284,025,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	115,544,000	4,903,722,000	0	(42,039,882,000)	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	1,618,688,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	1,618,688,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	1,292,883,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	37,228,225,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	38,521,108,000	0	0	1,618,688,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	38,636,652,000	4,903,722,000	0	(40,421,194,000)	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	o	o	o	o	(2,768,000)	o	o	o	o
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Otro resultado integral	o	o	o	o	449,000	o	o	o	o
Resultado integral total	o	o	o	o	449,000	o	o	o	o
Aumento de capital social	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Dividendos decretados	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o	o	o
Total incremento (disminución) en el capital contable	o	o	o	o	449,000	o	o	o	o
Capital contable al final del periodo	o	o	o	o	(2,319,000)	o	o	o	o

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	o	o	o	(2,768,000)	(37,023,384,000)	o	(37,023,384,000)
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	o	o	o	o	1,618,688,000	o	1,618,688,000
Otro resultado integral	o	o	o	449,000	449,000	o	449,000
Resultado integral total	o	o	o	449,000	1,619,137,000	o	1,619,137,000
Aumento de capital social	o	o	o	o	1,292,883,000	o	1,292,883,000
Dividendos decretados	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	o	o	o	o	o	o	o
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	o	o	o	o	37,228,225,000	o	37,228,225,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	o	o	o	o	o	o	o
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	o	o	o	o	o	o	o
Total incremento (disminución) en el capital contable	o	o	o	449,000	40,140,245,000	o	40,140,245,000
Capital contable al final del periodo	o	o	o	(2,319,000)	3,116,861,000	o	3,116,861,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2017-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	38,646,456,000	38,636,652,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	30	28
Numero de empleados	484	575
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	155,003,381	155,003,381
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	3,032,000	2,997,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2016-10-01 - 2016-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	2,389,000	10,852,000	486,000	1,573,000

Clave de Cotización: **URBI** Trimestre: **4** Año: **2017**

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	703,813,000	399,616,000
Utilidad (pérdida) de operación	130,932,000	1,931,247,000
Utilidad (pérdida) neta	156,590,000	1,618,688,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	156,590,000	1,618,688,000
Depreciación y amortización operativa	2,389,000	10,852,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (S/Nº)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]					
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
SANTANDER CCGH 1	NO	2012-12-26	2018-06-13	TIE 28 + 3.8		15,289,000	0									
SANTANDER CCGH 2	NO	2012-08-05	2018-04-27	TIE 28 + 3.8		3,188,000	0									
BANORTE CCGH 2	NO	2012-02-04	2018-11-30	TIE 28 + 3.5		58,768,000										
SANTANDER CCGH 3	NO	2012-08-17	2018-09-08	TIE 28 + 3.8		68,100,000	0									
BANORTE CCGH 3	NO	2012-02-04	2018-01-12	TIE 28 + 3.5		76,319,000										
BANORTE CCGH 1	NO	2012-02-04	2018-11-17	TIE 28 + 3.5		48,560,000										
TOTAL					0	270,224,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL					0	270,224,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quiérogafarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quiérogafarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
FIDEICOMISO F/10943	NO	2016-05-10	2021-12-26							73,550,000						
TOTAL					0	0	0	0	0	73,550,000	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	73,550,000	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
VARIOS PROVEEDORES	NO	2017-01-31	2017-12-31			33,045,000										
TOTAL					0	33,045,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					0	33,045,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					0	303,269,000	0	0	0	73,550,000	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	7,404,000	146,121,000	0	0	146,121,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	7,404,000	146,121,000	0	0	146,121,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	3,167,000	62,511,000	0	0	62,511,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	3,167,000	62,511,000	0	0	62,511,000
Monetario activo (pasivo) neto	4,237,000	83,610,000	0	0	83,610,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
URBI	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	98,296,000	0	0	98,296,000
URBI	Servicios de gestión	105,046,000	0	0	105,046,000
URBI	Vivienda residencial	9,140,000	0	0	9,140,000
URBI	Vivienda de interés social	201,335,000	0	0	201,335,000
URBI	Vivienda media	268,351,000	0	0	268,351,000
URBI	Servicios de construccion y comercializacion	21,645,000	0	0	21,645,000
TODAS	TODOS	703,813,000	0	0	703,813,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía no tiene contratados instrumentos financieros derivados.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2017-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	7,537,000	3,169,000
Total efectivo	7,537,000	3,169,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	86,373,000	254,053,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	86,373,000	254,053,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	93,910,000	257,222,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	57,638,000	59,130,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	64,605,000	62,540,000
Gastos anticipados circulantes	10,111,000	5,955,000
Total anticipos circulantes	74,716,000	68,495,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	42,253,000	30,953,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	174,607,000	158,578,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	674,000	131,000
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	674,000	131,000
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	811,575,000	779,702,000
Productos terminados circulantes	9,789,000	19,694,000
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	822,038,000	799,527,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	215,537,000	215,537,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2017-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	215,537,000	215,537,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	53,305,000	55,143,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	53,305,000	55,143,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	20,538,000	20,538,000
Edificios	14,559,000	13,799,000
Total terrenos y edificios	35,097,000	34,337,000
Maquinaria	0	604,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	3,000
Total vehículos	0	3,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	751,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	35,097,000	35,695,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual MXN 2017-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	33,045,000	13,663,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	68,051,000	95,287,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	41,232,000	26,919,000
Otras cuentas por pagar circulantes	399,032,000	729,678,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	541,360,000	865,547,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	270,224,000	346,021,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	270,224,000	346,021,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	73,550,000	3,727,000
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	73,550,000	3,727,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	1,822,398,000	1,992,815,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual MXN 2017-12-31	Cierre Año Anterior MXN 2016-12-31
Total de otras provisiones	1,822,398,000	1,992,815,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(2,882,000)	(2,319,000)
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(2,882,000)	(2,319,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	6,068,874,000	6,432,097,000
Pasivos	2,784,849,000	3,315,236,000
Activos (pasivos) netos	3,284,025,000	3,116,861,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	1,419,332,000	1,533,378,000
Pasivos circulantes	2,633,982,000	3,204,860,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(1,214,650,000)	(1,671,482,000)

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual MXN 2017-01-01 - 2017-12-31	Acumulado Año Anterior MXN 2016-01-01 - 2016-12-31	Trimestre Año Actual MXN 2017-10-01 - 2017-12-31	Trimestre Año Anterior MXN 2016-10-01 - 2016-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	126,691,000	155,202,000	6,011,000	30,311,000
Venta de bienes	577,122,000	244,414,000	206,644,000	147,498,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	0	0	0	0
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	703,813,000	399,616,000	212,655,000	177,809,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	11,643,000	14,648,000	2,721,000	4,403,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	9,416,000	2,529,000	1,234,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	11,643,000	24,064,000	5,250,000	5,637,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	10,682,000	334,825,000	1,244,000	2,458,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	4,261,000	0	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	14,943,000	334,825,000	1,244,000	2,458,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	(28,958,000)	1,798,000	(21,567,000)	2,433,000
Total de Impuestos a la utilidad	(28,958,000)	1,798,000	(21,567,000)	2,433,000

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Información corporativa

URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (en lo sucesivo la “Compañía”) fue constituida el 24 de noviembre de 1981, la Compañía se dedica al diseño, desarrollo, promoción y comercialización de conjuntos habitacionales de interés social, medio y residencial. Sus actividades incluyen también la venta de terrenos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, servicios de gestión, servicios de administración de construcción y comercialización de vivienda a terceros.

Las principales actividades realizadas por la Compañía en sus desarrollos habitacionales incluyen, entre otras, la compra de terrenos, la obtención de los permisos y licencias necesarias para la construcción de conjuntos habitacionales, el desarrollo de la infraestructura necesaria para la edificación de fraccionamientos, condominios o unidades habitacionales así como el diseño, construcción y comercialización de viviendas.

La Compañía emplea subcontratistas para la construcción de sus desarrollos habitacionales, a través de contratos de obra. Estos contratos obligan al subcontratista a ejecutar por sí mismo o por medio de terceros la obra convenida de acuerdo a las especificaciones técnicas requeridas por la Compañía.

La Compañía vende vivienda a través del principal fondo de vivienda del país, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), cuyo financiamiento proviene de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Asimismo, participa en el mercado financiado por la banca comercial y esporádicamente efectúa ventas de contado.

Las oficinas corporativas de la Compañía se ubican en Avenida Álvaro Obregón 1137, colonia Nueva, Mexicali, Baja California, código postal 21100.

El período de operaciones de la Compañía y su ejercicio fiscal, comprenden del 1 de enero al 31 de diciembre.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 21 de febrero de 2018, por la dirección de la entidad. Estos estados financieros también serán aprobados por el comité de auditoría y el consejo de administración de la Compañía en próximas reuniones. Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

Eventos significativos

Nuevas subsidiarias

Durante el ejercicio 2017, la Compañía escindió a seis de sus subsidiarias operativas creando 16 nuevas subsidiarias, las cuales fueron vendidas en el mismo periodo. El patrimonio de las nuevas subsidiarias estaba integrado por activos no estratégicos los cuales fueron reasignados a estas entidades para tener un mejor control, aprovechamiento y uso eficiente de los mismos.

El 10 de julio de 2017, según lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 18, *Ingresos de Actividades Ordinarias* y NIIF 9, *Instrumentos Financieros* la Compañía reconoció la venta contable de cuatro de sus entidades escindidas, Alche Desarrollos, S.A. de C.V., Desarrolladora Glicam, S.A. de C.V., Construcciones Mofru, S.A. de C.V. y Floliva Construcciones, S.A. de C.V., por \$80,160.

Bases de presentación de los estados financieros consolidados

1 Bases de preparación y medición

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés). Las NIIF incluyen además todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC por sus siglas en inglés), incluyendo aquellas emitidas previamente por el anterior Comité de Interpretaciones (SIC por sus siglas en inglés).

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos han sido preparados sobre la base del modelo de costo histórico excepto por los instrumentos de capital propio que han sido valuados a su valor razonable.

La preparación de los presentes estados financieros consolidados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones y supuestos críticos que afectan los montos reportados de ciertos activos y pasivos así como de ciertos ingresos y gastos. También requiere a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Los resultados reales podrían variar a estas estimaciones y supuestos.

2 Negocio en marcha

2.1 Antecedentes

La posición financiera de la Compañía, sus flujos de efectivo, liquidez y deuda son descritos en los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas, en las cuales se incluyen los objetivos y políticas de administración de riesgos financieros, así como una descripción de los riesgos de mercado, crédito y liquidez a los cuales está expuesta la Compañía.

La Compañía tradicionalmente ha financiado sus operaciones mediante la combinación de recursos provenientes de sus accionistas, préstamos bancarios, emisión de deuda y créditos comerciales.

En los últimos años, la Compañía logró administrar su liquidez a través de una serie de iniciativas que le permitieron reducir sus costos y gastos de operación, así como transacciones de financiamiento y venta de activos. Sin embargo, los cambios en el modelo de negocio y la publicación en julio de 2013 de la nueva política de vivienda que (i) fomento la edificación vertical, la cual por sus características requiere de mayores recursos y tiempo para su desarrollo, (ii) definió los subsidios a otorgar mediante categorías de vivienda en función de su ubicación y disponibilidad de servicios, entre más cerca esté la vivienda a las zonas intraurbanas de las ciudades, mayor es el subsidio que pueden recibir, (iii) incentivó la remodelación de viviendas usadas, ampliando la alternativa para otorgar créditos para ampliaciones y la modalidad de autoconstrucción e (iv) impulso el mercado de arrendamiento de viviendas mediante el uso de la subcuenta de vivienda como garantía de pago de viviendas que no fueran propiedad de INFONAVIT. Tal como se mencionó anteriormente, estos cambios tuvieron un impacto severo en el desempeño de corto plazo de la industria y en particular en la Compañía, lo cual la afectó de forma significativa ya que su

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

capacidad para operar, efectuar transacciones de capital o realizar venta de activos, fue limitándose gradualmente. Esta situación provocó que la liquidez de la Compañía y su rendimiento financiero fueran afectados, provocando flujos de efectivo negativos, el incumplimiento de sus obligaciones financieras y la reducción sustancial de operaciones.

La Compañía incurrió en pérdidas significativas durante los años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, las cuales son atribuibles principalmente a los resultados de sus operaciones comerciales, al reconocimiento del impacto en sus inventarios de la nueva política de vivienda y a costos relacionados con la reorganización del negocio, todo ello producto de los cambios que ocurrieron en la industria de la vivienda como consecuencia de lo indicando en el párrafo anterior.

2.2 Reestructura financiera

A partir de 2013 la Compañía comenzó un proceso de reestructura financiera como consecuencia de los impactos negativos que tuvieron en su liquidez los cambios en el modelo de negocio de la industria de la construcción. En consideración a lo anterior la Compañía desarrolló un plan de reestructura que asegurara la viabilidad del negocio y que estuviera acorde a las nuevas condiciones de la industria. La Compañía y la mayoría de sus acreedores decidieron que la reestructura financiera se realizara a través de un concurso mercantil.

Concurso Mercantil y Plan de Negocios

El 1 de diciembre de 2014, la Compañía presentó en el juzgado quinto de distrito del estado de Baja California solicitud de concurso mercantil con plan de reestructura. La solicitud de concurso mercantil fue suscrita por la mayoría simple de los acreedores de la Compañía.

El 21 de enero de 2015, el juez concursal dictó sentencia de concurso mercantil según la cual declaró en estado de concurso mercantil a la Compañía y consideró abierta la etapa de conciliación designando a un conciliador. Durante este proceso se suspendió el pago de los adeudos contraídos con anterioridad a la fecha en que comenzó a surtir efectos la sentencia.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El conciliador presentó al juez concursal, en los tiempos establecidos para tal propósito, la lista provisional y definitiva de acreedores, de tal forma que el 7 de septiembre de 2015 el juez concursal dictó sentencia de reconocimiento, graduación y prelación de créditos.

El 28 de diciembre de 2015, se celebró asamblea general ordinaria anual de accionistas en la cual se aprobó que la Compañía suscribiera convenio concursal con los acreedores reconocidos en la lista de acreedores proveída por el conciliador.

El 4 de febrero de 2016, el juez concursal dictó sentencia de aprobación de convenio concursal. El convenio concursal estableció las condiciones bajo las cuales se pagarían y reestructurarían los créditos reconocidos durante el proceso de concurso mercantil, dando por concluido el estado de concurso mercantil.

Aumento de capital social y capitalización de pasivos

En asamblea general ordinaria anual de accionistas celebrada el 28 de diciembre de 2015, se aprobó aumentar el capital social, en su parte variable, en la cantidad de \$ 53,900,132 mediante la emisión de 237,244,512 acciones nominativas, sin expresión de valor nominal, de libre suscripción y de serie única, en dos tramos diferenciados:

- a. El primer tramo del aumento fue por la cantidad de \$ 51,957,346 equivalentes a la emisión de 54,719,086 acciones, a ser entregadas a los acreedores comunes reconocidos en los procedimientos de concurso mercantil por la capitalización de sus créditos. Lo anterior, sujeto al derecho de preferencia de los accionistas de la Compañía.
- b. El segundo tramo del aumento fue por \$ 1,942,786 equivalentes a la emisión de 182,525,426 acciones a ser destinadas a su colocación privada entre inversionistas a cambio de la aportación en efectivo de recursos monetarios para viabilidad a la Compañía y adicionalmente para el establecimiento de planes de opciones y/o incentivos a ser implementados por el Consejo de Administración.

En adición a lo anterior, la Compañía decidió mantener 16,637,720 acciones representativas del primer tramo de aumento de capital para capitalizar, en su caso, el remanente de cualquier crédito garantizado cuyo valor de garantía resulte inferior al monto del crédito correspondiente, así como para el pago de diferencias que pudieran resultar de las diversas impugnaciones pendientes de resolver del procedimiento concursal.

La capitalización de pasivos efectuada por la Compañía se integra como sigue:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Partida del estado financiero	Importe
Deuda y pasivos bancarios	\$ 28,083,354
Programa de cadenas productivas	2,435,044
Acreedores por negocios conjuntos	1,875,888
Acreedores diversos	1,509,953
Proveedores de tierra	794,356
Proveedores para la construcción	771,420
Arrendamientos financieros	719,507
Líneas de crédito	281,314
	\$ 36,470,836

El 8 de enero de 2016, el consejo de administración resolvió otorgar un paquete de opciones de suscripción por 13,320,115 acciones a favor de los acreedores que suscribieron el convenio concursal de la Compañía.

El 21 de junio de 2016, la asamblea general extraordinaria de accionistas resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) por el total de las acciones representativas del capital social de la Compañía, con la consecuente emisión de nuevas acciones, a un factor de conversión de una nueva acción por cada mil existentes. Estas acciones gozan de los mismos derechos y características de las acciones existentes hasta esa fecha.

Nuevas aportaciones de capital

Durante los meses de mayo y junio de 2016, la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas hasta por un monto de \$1,266,778 con lo cual concluyó su reestructura financiera. Esta aportación fue realizada mediante la suscripción y pago de 112,712,794 acciones de la Compañía, correspondientes al segundo tramo del aumento de capital decretado por la asamblea general de accionistas del 28 de diciembre de 2015, con estas aportaciones de capital surtió plenos efectos el convenio concursal.

2.3 Situación financiera actual

La posición financiera de la Compañía, sus flujos de efectivo, liquidez y deuda son descritos en los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas, en las cuales se incluyen los objetivos y políticas de administración de riesgos financieros, así como una descripción de los riesgos de mercado, crédito y liquidez a los cuales está expuesta la Compañía.

La entidad tradicionalmente ha financiado sus operaciones mediante la combinación de recursos provenientes de sus accionistas, créditos puente y operaciones comerciales, lo cual sigue ocurriendo a esta fecha.

Con base en el análisis de sus resultados financieros, operaciones comerciales, planes de negocio futuro y requerimientos futuros de efectivo, la Compañía concluyó que a la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados condensados adjuntos existe una expectativa razonable de que la entidad podrá continuar sus operaciones de forma regular en el futuro, razón por la cual adoptó el principio de negocio en marcha en la preparación de los estados financieros consolidados condensados adjuntos.

3.3 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados adjuntos incluyen los de URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y de las subsidiarias sobre las que ejerce control. Los estados financieros de las subsidiarias fueron preparados por el mismo periodo que la Compañía, aplicando políticas contables consistentes. Todas las empresas operan en el sector inmobiliario o prestan servicios a empresas relacionadas con esta actividad.

De acuerdo con lo indicado en la NIIF 10, *Consolidación de estados financieros*, el control existe cuando la Compañía está expuesta, o tiene derecho, a los rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en sus rendimientos a través de su poder sobre la participada.

La Compañía controla una participada en la cual ha invertido, cuando se reúnen los siguientes elementos:

- Poder sobre la participada, es decir, los derechos que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes de la participada.
- Exposición o derecho a los rendimientos variables derivados de su implicación en la participada, y
- La capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en sus rendimientos.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Compañía evalúa periódicamente si controla o no una inversión, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos del control mencionados anteriormente.

Cuando la Compañía tiene menos de la mayoría de los derechos de voto o derechos similares de una entidad participada, la Compañía considera todos los hechos y circunstancias relevantes para determinar si tiene poder sobre una participada, entre ellos los siguientes:

- El acuerdo contractual con los otros tenedores de voto de la entidad participada.
- Derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y
- Derechos de voto de la Compañía y derechos de voto potenciales.

La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la Compañía adquiere el control de la subsidiaria y cesa cuando lo pierde. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o dispuesta durante el ejercicio se incluyen en el estado consolidado condensado de resultados desde la fecha en que se obtiene el control y hasta la fecha en que la Compañía deje de controlar a la subsidiaria.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para adecuar sus políticas contables con las políticas contables de la Compañía. Los saldos y operaciones intercompañías han sido eliminados en los estados financieros consolidados condensados.

Las subsidiarias de la Compañía, el porcentaje de participación sobre su capital social y sus actividades al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se muestran a continuación:

Subsidiaria	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Tec Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. (2)	99.99%	99.99%
Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Financiera Urbi, S.A. de C.V. (3)	99.99%	99.99%
Fideicomiso AAA Urbi (4)	100.00%	100.00%
Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. (1)	99.99%	99.99%
Flujos Empresariales, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%
Finsete, S.A. de C.V. (5)	99.99%	99.99%

(1) Las principales actividades de estas subsidiarias son el desarrollo, promoción y comercialización de viviendas de interés social, medio y residencial.

(2) Subsidiaria dedicada al diseño y administración de desarrollos habitacionales, así como a la prestación de servicios administrativos.

(3) La principal actividad de esta subsidiaria es la captación de recursos y su distribución entre las empresas del grupo.

(4) Fideicomiso empresarial constituido para otorgar apoyos financieros a proveedores y distribuidores de la Compañía.

(5) Subsidiarias dedicadas a la prestación de servicios de administración de flujos de efectivo.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Compañía posee a través de sus subsidiarias la totalidad de los derechos fiduciarios y control de los fideicomisos que a continuación se indican, los cuales fueron creados para desarrollar proyectos inmobiliarios.

Número de fideicomiso	Ciudad	Proyecto	Subsidiaria controladora
F/582	Guadalajara	Paseos de Santiago	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/583	Tijuana	Valle de las Palmas	Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V.
F/599	Hermosillo	Villa del Cedro	Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V.
F/600	Monterrey	Villa del Real	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/632	Guadalajara	Valle de Santiago	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/633	Ciudad Juárez	Villa del Campo	Ingeniería y Obras, S.A. de C.V.
F/776	Guadalajara	Paseos de Santiago	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.
F/798	Tecámac	Valle de San Pedro	CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V.
F/865	Los Cabos	Los Cabos	URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V.

Asociadas

Asociadas son todas aquellas entidades sobre las que la Compañía tiene influencia significativa pero no el control. De acuerdo a la NIC 28 "Inversión en asociadas", la influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada pero no es control o control conjunto sobre esas decisiones.

3.4 Moneda de reporte

Los estados financieros consolidados están preparados en miles de pesos mexicanos, que es la moneda de registro, funcional y de reporte de la Compañía. Las operaciones en moneda diferente al peso se registran de conformidad con la política establecida y descrita en la Nota 4.18.

3.5 Estados consolidados de resultados integrales

La Compañía optó por presentar el estado consolidado condensado de resultados y otras partidas de utilidad integral en un solo estado denominado estado consolidado condensado de resultados integrales, el cual se preparó con base a su función, lo que permite conocer y revelar el costo de ventas separado de los demás costos y gastos. De acuerdo a lo establecido por la NIC 1, *Presentación de estados financieros* y a la práctica de la industria, se han incluido renglones separados para la utilidad (pérdida) bruta y la utilidad (pérdida) de operación, para un mejor entendimiento del desempeño operativo del negocio.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

En la aplicación de las políticas contables descritas en la Nota 4, la Compañía debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados condensados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia, opiniones a las que llega la administración con base en la información que tiene disponible y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones debido a cambios en el mercado y circunstancias que están fuera del control de la Compañía.

Las estimaciones y supuestos utilizados en la preparación de los estados financieros se revisan de forma regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Las siguientes son las transacciones en las cuales la administración ha ejercido juicio profesional en el proceso de la aplicación de las políticas contables y que tienen un impacto importante en los montos registrados en los estados financieros consolidados condensados. El siguiente análisis aborda sólo aquellas estimaciones que se consideran más importantes con base en el grado de incertidumbre y la probabilidad de un impacto sustancial que si se utilizara una

estimación diferente. Los estados financieros consolidados condensados incluyen otras estimaciones sobre asuntos inciertos pero en los cuales el efecto razonablemente probable de usar estimaciones diferentes no es sustancial respecto de la presentación financiera.

Los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos de los estados financieros consolidados condensados adjuntos incluyen, pero no necesariamente se limitan a, lo siguiente:

- Probabilidad de cobranza de las cuentas por cobrar a clientes. Las estimaciones sobre la probabilidad de cobranza impacta la capacidad de la Compañía para reconocer primeramente los ingresos, y el nivel de estimación para cuentas de cobro dudoso en períodos futuros. La Compañía, para determinar la estimación para cuentas de cobro dudoso, considera entre otros, condiciones concertadas en los contratos de venta, antigüedad de las cuentas pendientes de cobro y la experiencia de recuperación de saldos vencidos (ver Nota 7).
- Inventarios.
 - a. Recuperabilidad. La Compañía clasifica los inventarios como de naturaleza circulante o no circulante basada, en parte, en sus estimaciones de la actividad de construcción y las ventas que tendrán lugar de acuerdo a su ciclo normal de operaciones los próximos meses. Los importes que actualmente serán recuperables en el próximo año podrían ser sujetos de ajustes basados en las tendencias actuales económicas de la industria de la construcción.
 - b. Valor contable. Periódicamente la Compañía realiza estimaciones para valorar sus inventarios a valor neto de realización, comúnmente denominados análisis de deterioro, considerando sus procesos de control interno, factores operativos y de mercado de los inventarios en valuación. En la verificación de la valuación de sus inventarios de terrenos y obra en proceso, la Compañía estima los precios de venta, costos y márgenes de utilidad esperados en sus proyectos, demanda que tendrán sus productos, el acceso a subsidios gubernamentales y disponibilidad de financiamiento para los desarrollos habitacionales, determinando en función a ello las cancelaciones o reversiones necesarias para asegurar que los inventarios estén registrados al menor entre costo y valor neto de realización, lo cual requiere de juicio profesional significativo debido a que la industria por naturaleza es cíclica y altamente sensitiva a los cambios macroeconómicos del país y de las comunidades donde se ubican los desarrollos habitacionales en construcción. Los anteriores supuestos dependen de las condiciones del mercado y de factores competitivos para cada proyecto o desarrollo habitacional, los cuales pueden diferir de forma significativa entre ellos. Adicionalmente las pruebas de deterioro efectuadas incluyen una estimación de los costos necesarios para completar las obras y los ingresos futuros que recibirá la empresa al comercializar las obras actualmente en proceso. Las estimaciones de la Compañía fueron hechas considerando la información disponible a la fecha de la estimación o prueba; sin embargo, estos hechos y circunstancias pueden cambiar en el futuro, así como los supuestos de recuperabilidad de los proyectos o desarrollos habitacionales, por lo cual es probable que los resultados actuales difieran materialmente de las estimaciones efectuadas y puedan por lo tanto existir deterioros adicionales en el futuro.

- Recuperabilidad de las pérdidas fiscales. En base a la información actualmente disponible, la Compañía cree que es más probable que suceda, a que no suceda, la recuperación de las pérdidas fiscales acumuladas de ejercicios anteriores que han sido reservadas para efectos del cálculo de sus impuestos diferidos.
- Vida útil estimada de propiedades, planta y equipo. La Compañía deprecia sus propiedades, planta y equipo con base en una vida útil estimada sobre las condiciones particulares de operación y mantenimiento esperado. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica con activos similares, anticipaciones de cambios tecnológicos y volúmenes de construcción, todo ello considerando las prácticas de otras compañías del mismo sector. Cada año la Compañía revisa la vida útil estimada para determinar si debe cambiarse o no respecto de determinados activos (ver Nota 11).
- Impuestos. Referirse a la Nota 20.
- Valor razonable de activos y pasivos financieros. La Compañía posee activos y pasivos financieros sustanciales que reconoce a su valor razonable, estimación del monto al cual el instrumento podría intercambiarse en una transacción actual entre las partes dispuestas a hacerla. Las metodologías e hipótesis que se usan para estimar el valor razonable de un instrumento depende del tipo de instrumento y sus características específicas. El uso de hipótesis o metodologías diferentes a las usadas al momento de calcular el valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía podría impactar sustancialmente los resultados reportados (ver Nota 17).
- Deterioro del valor de los activos de larga duración. La Compañía reconoce en sus estados financieros activos de larga duración. De acuerdo con las NIIF, las entidades están obligadas a comprobar el deterioro del valor de los activos de larga duración cuando las circunstancias indiquen un deterioro potencial o, en algunos casos, al menos anualmente. El análisis de deterioro del valor de los activos de larga duración requiere que se estime el valor de recuperación del activo, que sería su valor justo (menos cualquier costo de disposición) o su valor en uso, el monto que resulte mayor. Para calcular el valor justo de un activo de larga duración normalmente se consideran las transacciones de mercado recientes o, si no se pueden identificar dichas transacciones, se usa un modelo de valuación que requiere hacer ciertos cálculos y estimaciones. Igualmente para calcular el valor en uso de los activos de larga duración, normalmente se hacen varias hipótesis sobre las perspectivas futuras del negocio relacionado con el activo en cuestión, considerando factores de mercado específicos de ese negocio y se calculan los flujos de efectivo futuros que ese negocio generará. Con base en este análisis de deterioro del valor de los activos, incluyendo todas las hipótesis y estimaciones relacionadas, así como las guías proporcionadas por las NIIF en relación con el deterioro del valor de los activos de larga duración, se determina si se necesita hacer un cargo por deterioro patrimonial para reducir el valor neto en libros de dicho activo como aparece en el estado situación financiera. Los cálculos y estimaciones sobre los valores futuros y la vida útil restante son complejos y a menudo subjetivos. Pueden resultar afectados por una gran variedad de factores, incluso por factores externos como las tendencias económicas y de la industria, y por factores internos, como los cambios en las estrategias de negocios y los pronósticos internos. Las diversas hipótesis y estimaciones pueden afectar sustancialmente los resultados financieros informados. Los cálculos más conservadores de los beneficios futuros anticipados de estos negocios podrían provocar cargos por deterioro

del valor de los activos, que reduciría los márgenes de utilidad y disminuiría los valores de los activos del estado de situación financiera. Por el contrario, los cálculos menos conservadores podrían generar cargos por deterioro del valor de los activos inferiores o nulos, generando mayores márgenes de utilidad y mayor valor de los activos.

- **Costos por incurrir.** La Compañía determina una estimación de los costos que planea incurrir por cada desarrollo de vivienda. Con base en dicha estimación se asigna una proporción de los costos a incurrir a cada unidad y se determina el costo. La estimación se basa en un estudio técnico que considera una serie de factores que involucran juicio profesional para su determinación, por lo cual los resultados actuales podrían diferir.
- **Costos de infraestructura por realizar y donaciones.** La Compañía realiza una estimación para determinar y reconocer las obligaciones adquiridas por la construcción de diversas obras de infraestructura y donaciones que beneficiarán a los proyectos y desarrollos habitacionales que construirá, tales como escuelas, parques, semaforización, vialidades, etc., de conformidad con los acuerdos alcanzados con las entidades gubernamentales al momento de obtener las licencias para construcción; estos costos forman parte de los presupuestos de cada proyecto o desarrollo habitacional. Las estimaciones de estos costos pueden diferir de los costos reales incurridos en cada proyecto o desarrollo habitacional.
- **Provisiones.** Las provisiones se registran cuando, al final del periodo, se tiene una obligación presente como resultado de eventos pasados cuya liquidación requiere un flujo de recursos que se considera probable y que puede medirse de manera confiable. Esta obligación puede ser legal o asumida derivada de, entre otras cosas, regulaciones, contratos, práctica común o compromisos públicos, los cuales han creado una expectativa válida de terceros de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades. El monto registrado es la mejor estimación hecha por la administración de la Compañía con respecto a los desembolsos que requerirá para cumplir con las obligaciones, considerando toda la información disponible a la fecha de los estados financieros consolidados condensados, la cual incluye la opinión de expertos externos, como consejeros legales o consultores. Las provisiones se ajustan para contabilizar los cambios en las circunstancias de los asuntos actuales y el establecimiento de provisiones adicionales por nuevos asuntos. Si no se puede medir confiablemente la obligación, no se registra una provisión y la información se presenta entonces en las notas incluidas en los estados financieros consolidados condensados que se acompañan. Debido a las incertidumbres inherentes a estas estimaciones, los gastos reales pueden ser diferentes al monto reconocido estimado originalmente.

La Compañía tiene varios reclamos y contingencias relativas a impuestos, obligaciones laborales y juicios legales que se describen en la Nota 18.

- Los estados financieros consolidados han sido preparados asumiendo que la Compañía continúa como negocio en marcha. Referirse a la Nota 3.2 para mayor comprensión.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2017, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (incrementándolas o disminuyéndolas) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Efectivo	\$ 7,537	\$ 3,169
Equivalentes de efectivo	86,373	254,053
	93,910	257,222
Efectivo restringido	(3,032)	(2,997)
	\$ 90,878	\$ 254,225

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el efectivo restringido por \$3,032 y \$2,997, respectivamente, se compone de depósitos en efectivo mantenidos en cuentas bancarias que han sido embargadas como consecuencia de procesos legales promovidos por diversos acreedores.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Contingencias y compromisos

a) De conformidad con las leyes mexicanas, la Compañía otorga a sus clientes garantías asociadas a las viviendas adquiridas hasta por un año para cubrir defectos de construcción, tales como daños estructurales o defectos asociados a los materiales utilizados en las instalaciones eléctricas, sanitarias o de gas. Adicionalmente, la Compañía contrata seguros contra defectos de construcción, ocultos o visibles, de las casas de nivel bajo que construye.

La Compañía exige a sus contratistas que entreguen una fianza de cumplimiento contra vicios ocultos o visibles, la cual tiene la misma vigencia que la garantía hacia el cliente final. De igual forma, se obtiene por parte de los contratistas un fondo de garantía para poder cubrir eventuales reclamos de los clientes, el cual se reembolsa una vez que el período de garantía concluye.

b) La Compañía por las actividades que desarrolla, se encuentra sujeta a diversas disposiciones en materia ambiental y reglamentaciones de consumo y descargas de aguas residuales y otras leyes que preservan el medio ambiente y zonas protegidas, por lo que pudiese ser sujeta a revisiones y auditorías de tipo ambiental.

c) La Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y demandas principalmente de tipo laboral y mercantil. Las demandas en las cuales está involucrada la Compañía son reservadas considerando el monto de los reclamos efectuados, la etapa del proceso legal y la experiencia de la entidad en situaciones similares. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el monto de la provisión de contingencias mercantiles y laborales asciende a \$ 622,843 y \$604,521, respectivamente.

d) A partir de marzo de 2013, la Compañía fue objeto de diversas demandas y requerimientos de pago de diversos acreedores financieros, nacionales y extranjeros debido a la falta de cumplimiento de sus obligaciones financieras. Dichas demandas y requerimientos fueron atendidas, en su momento, antes de la entrada al procedimiento concursal. Las deudas asociadas con estos litigios fueron capitalizadas de acuerdo a los términos del convenio concursal, sin embargo, algunos de los acreedores que demandaron a la Compañía han continuado con sus procesos legales, los cuales la administración de la Compañía estima no tendrán ningún impacto material en la situación financiera de la Empresa.

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

22. Costo de ventas

La partida de costo de ventas se analiza como sigue:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Costo de ventas por operaciones ordinarias	\$	396,144	\$ 162,243
Costo de ventas asociado a partidas excepcionales		26,801	1,419

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

\$	422,945	\$	163,662
----	---------	----	---------

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Deuda y pasivos bancarios

La deuda de la Compañía se integra como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2017	2016
--	-------------------------------	------

Crédito puente para capital de trabajo con Banco Mercantil del Norte, S.A., denominado en pesos, con vencimientos originalmente en noviembre y diciembre de 2013. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 3.50 puntos base.

183,647	197,951
---------	---------

Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A., denominados en pesos, con vencimientos originalmente en junio y diciembre de 2013, abril, octubre y noviembre de 2014 y agosto de 2015. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 2.5 base. El monto de intereses ordinarios pendientes de pago al 31 de diciembre de 2017 es de \$266.

86,577	148,070
--------	---------

Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones tiene el

73,550	3,727
--------	-------

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

carácter de fiduciario en primer lugar. Este crédito genera intereses a la tasa TIIE a 28 días más 667 puntos base, al 31 de diciembre de 2017 el monto de intereses ordinarios pendientes de pago es de \$1,425.

	\$	343,774	\$	349,748
Deuda y pasivos bancarios a corto plazo	(	270,224)	(	346,021)
Deuda a largo plazo	\$	73,550	\$	3,727

Avaless

La Compañía ha otorgado avales a sus subsidiarias y estas a su vez son aval de la controladora en diversos créditos bancarios.

A continuación se muestra la deuda y pasivos bancarios en la cual las diversas subsidiarias de la Compañía han otorgado su aval y aquellas en las cuales la controladora otorgó su aval a deudas contraídas por sus subsidiarias:

Deuda	Deudor	Aval
<ul style="list-style-type: none"> Créditos puente para capital de trabajo con Banco Santander (México), S.A. por \$ 148,070. (2),(3),(4) 	(1)	
<ul style="list-style-type: none"> Crédito simple con el Fideicomiso F/10943 en el cual Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones (2) tiene el carácter de fiduciario en primer lugar por \$ 3,727. 	(1),(5),(6),(7),(8),(9),(10),(12), (13), (14),(15),(16),(17)	

Las entidades consolidadas y la nomenclatura utilizada para efectos de identificación de deudor y aval, es como sigue:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- | | |
|---|--|
| (1) URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. | (11) Fideicomiso AAA Urbi |
| (2) CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. | (12) Desarrolladora Armmed Norte, S.A. de C.V. |
| (3) Ingeniería y Obras, S.A. de C.V. | (13) Constructora y Desarrolladora del Occidente, S.A. de C.V. |
| (4) Promoción y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. | (14) Herof Desarrolladora del Sur, S.A. de C.V. |
| (5) Obras y Desarrollos Urbi, S.A. de C.V. | (15) Desarrolladora Mex-Centro, S.A. de C.V. |
| (6) TEC Diseño e Ingeniería, S.A. de C.V. | (16) Lufro Desarrolladora del Bajío, S.A. de C.V. |
| (7) Propulsora Mexicana de Parques Industriales, S.A. de C.V. | (17) Inmobiliaria y Constructora Pac-Mex, S.A. de C.V. |
| (8) Constructora Metropolitana Urbi, S.A. de C.V. | (18) Flujos Empresariales, S.A. de C.V. |
| (9) Urbi Construcciones del Pacífico, S.A. de C.V. | (19) Finsete, S.A. de C.V. |
| (10) Financiera Urbi, S.A. de C.V. | |

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Saldos y transacciones en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los estados financieros consolidados incluyen derechos y obligaciones denominados en dólares de los Estados Unidos de América (EUA) como sigue:

	(Cifras en miles de dólares)		
	2017	2016	
	US\$	US\$	
Total activo	7,404	5,140	Los tipos de cambio utilizados para convertir los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron de \$19.7354 y \$20.6640 pesos por dólar de los EUA, respectivamente. Al 21 de Febrero de 2018, fecha de emisión de los estados financieros, el tipo de cambio es de \$18.6594 pesos por dólar de los EUA.
Total pasivo	(3,167)	(907)	
Posición monetaria activa, neta	US\$	US\$	
	4,237	4,233	

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

Segmentos

La NIIF 8, Segmentos de operación, requiere que la información financiera sea presentada considerando las mismas bases sobre la que es revisada internamente. La administración de la Compañía tradicionalmente toma decisiones estratégicas considerando cinco segmentos de operación:

- Vivienda de interés social
- Vivienda media
- Vivienda residencial
- Venta de tierra para proyectos inmobiliarios
- Servicios de construcción y comercialización
- Servicios de gestión

Estos segmentos de negocio le permiten a la administración de la Compañía: i) medir el desempeño del negocio, ii) evaluar los riesgos y beneficios de la operación y, iii) la correcta toma de decisiones. La Compañía no genera reportes individuales por cada uno de estos segmentos, la siguiente información por segmentos se presenta acorde con la información que utiliza la administración para efectos de toma de decisiones.

Los segmentos de vivienda utilizados por la Compañía coinciden con los niveles en los que la mayoría de las instituciones financieras categorizan sus financiamientos y en general con la agrupación efectuada por la industria de la vivienda.

Características de los segmentos

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La industria de la vivienda en general ofrece tres tipos de vivienda, las cuales son clasificadas en función al costo de construcción: vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial, la Compañía edifica y comercializa los tres tipos de vivienda. Las viviendas de interés social desarrolladas por la Compañía típicamente incluyen cocina, sala-comedor, de dos a tres recámaras y un baño. La vivienda tipo media baja incluye cocina, comedor, sala, de dos a tres recámaras y dos baños. La vivienda media y residencial incluye como mínimo cocina, sala, comedor, estancia, de tres a cuatro recámaras y de dos a tres baños.

El número de viviendas construidas en los fraccionamientos desarrollados por la Compañía varían considerablemente dependiendo de su ubicación y el tipo de vivienda a construir. Los precios de las viviendas vendidas por la Compañía varían dependiendo de diversos factores muchos de ellos fuera del alcance de la Compañía. El precio de la vivienda de interés social se considera que fluctúa en un rango de \$ 1 a \$ 400, el precio de la vivienda media se estima que fluctúa entre \$ 401 a \$ 1,350 y las viviendas tipo residencial se considera que su precio comienza a partir de los \$ 1,350.

El segmento de venta de tierra para proyectos inmobiliarios incluye los ingresos derivados de la venta de terrenos, lotes comerciales, lotes para edificación de vivienda y terrenos para construcción de centros comerciales.

El segmento de servicios de construcción y comercialización agrupa principalmente los ingresos derivados de los servicios de construcción y comercialización de proyectos de vivienda de terceros.

El segmento de servicios de gestión agrupa los ingresos derivados de los servicios de intermediación.

A continuación se muestra la información más relevante por segmento de operación sin incluir los efectos de las partidas excepcionales indicadas en la Nota 26:

Al 31 de diciembre de 2017

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	574	408	5				
Precio promedio							
de venta	\$ 351	\$ 658	\$ 1,828				
Ventas	\$ 201,335	\$ 268,351	\$ 9,140	\$ 98,296	\$ 21,645	\$ 105,046	\$ 703,813
Costo de ventas	(128,607)	(157,999)	(3,546)	(75,911)	(12,293)	(17,788)	(396,144)
Utilidad bruta	72,728	110,352	5,594	22,385	9,352	87,258	307,669
Gastos generales y							
de administración	(187,068)	(249,335)	(8,492)	(91,330)	(20,111)	(97,602)	(653,938)
Otros ingresos, neto	146,237	194,913	6,639	71,396	15,722	76,298	511,205
Utilidad de							
operación	31,897	55,930	3,741	2,451	4,963	65,954	164,936
Resultado integral							
de financiamiento	(944)	(1,258)	(43)	(461)	(102)	(492)	(3,300)
Utilidad antes de							
impuestos a la							
utilidad	30,953	54,672	3,698	1,990	4,861	65,462	161,636

Al 31 de diciembre de 2016

	Vivienda de interés social	Vivienda media	Vivienda residencial	Venta de tierra para proyectos inmobiliarios	Servicios de construcción y comercialización	Servicios de gestión	Total
Unidades vendidas	276	83	34				
Precio promedio							
de venta	\$ 306	\$ 463	\$ 1,058				

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Ventas	\$	84,468	\$	38,459	\$	35,975	\$	85,512	\$	49,341	\$	105,861	\$	399,616
Costo de ventas	(	49,065)	(	22,478)	(	20,229)	(	34,648)	(	20,006)	(	15,817)	(	162,243)
Utilidad bruta		35,403		15,981		15,746		50,864		29,335		90,044		237,373
Gastos generales y														
de administración	(	216,629)	(	98,632)	(	92,262)	(	219,305)	(	271,493)	(	126,542)	(	1,024,863)
Otros ingresos, neto		735,152		334,716		313,101		744,234		921,337		429,431		3,477,971
Utilidad de operación		553,926		252,065		236,585		575,793		679,179		392,933		2,690,481
Resultado integral														
de financiamiento	(	65,687)	(	29,907)	(	27,976)	(	66,498)	(	82,323)	(	38,370)	(	310,761)
Utilidad antes de impuestos a la														
utilidad		488,239		222,158		208,609		509,295		596,856		354,563		2,379,720

La utilidad bruta y la (pérdida) utilidad de operación no incluyen los efectos de las partidas excepcionales indicadas en la Nota 26, tales como deterioro de inventarios, estimación para cuentas incobrables y otros gastos indicados en dicha nota.

Los ingresos por segmento se basan en las ventas que representa cada segmento del total de las ventas consolidadas. El gasto por depreciación, resultado bruto y de operación fue asignado a cada segmento utilizando las mismas bases que los ingresos.

La Compañía no segrega su estado de situación financiera ni su estado de flujos de efectivo por segmento operativo.

A continuación se muestra la conciliación de la utilidad de operación por segmentos y la utilidad de operación mostrada en el estado de resultados:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Utilidad de operación según nota de segmentos	\$ 164,936	\$ 2,690,481
Partidas excepcionales:		

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Costo de ventas	(26,801)	(1,419)
Gastos generales y de administración	(7,203)	(757,815)
Utilidad (pérdida) de operación según estado de resultados	\$ 130,932	\$ 1,931,247

Partidas excepcionales

El rubro de partidas excepcionales incluye gastos que, a juicio de la administración, deben revelarse por separado debido a que son partidas materiales, tanto por su monto como por su naturaleza, que requieren dicho tratamiento a fin de permitir el entendimiento del rendimiento financiero de la entidad y evitar la distorsión de la comparabilidad de la información financiera entre periodos. Las partidas de gastos considerados por la administración como partidas excepcionales incluyen los gastos relacionados con la reorganización de las operaciones de la entidad, disminución del valor de sus inventarios, disposición de partidas de activos fijos y disposiciones de inversiones.

El análisis de las partidas excepcionales es como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Costo de ventas:		
	\$	\$
Deterioro del valor de inventarios (i)	26,801	1,419
Gastos generales y de administración:		
Estimación para cuentas incobrables	-	266,643
(ii)		
Liquidaciones	435	77,716
Honorarios	6,768	216,533
Contingencias legales	-	196,923

(i) De acuerdo a lo indicado en la NIC 2, Inventarios, la Compañía realizó una revisión del valor neto realizable de sus inventarios. De acuerdo a los resultados de dicha revisión el valor neto realizable resultó ser menor al costo al cual estaban registrados los inventarios, por lo cual fue reconocido un deterioro en el valor de los inventarios con un cargo al costo de ventas.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(ii) Durante el periodo la Compañía reconoció una cuenta por cobrar asociada con operaciones del concurso mercantil, la cual está siendo reservada al 100% debido a las condiciones que tienen que cumplirse a fin de poder realizar dicho saldo.

Las 26 notas anteriores son parte integrante de los estados financieros consolidados que se acompañan.

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Gastos generales y de administración

Las principales partidas que se incluyen en los gastos generales y de operación son las siguientes:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
	\$	\$
Sueldos, salarios y contribuciones relacionadas	260,805	354,831
Provisiones y estimaciones	191,228	756,879
Honorarios a asesores	77,840	504,230
Mantenimiento a fraccionamientos y edificios	46,535	37,315
Servicios públicos	21,112	28,690
Seguros y fianzas	10,559	13,364
Prediales y derechos	11,768	5,173
Arrendamiento de equipo y oficinas	6,070	10,808
Depreciación y amortización	2,389	11,499
Otros gastos	32,835	59,889
	\$ 661,141	\$ 1,782,678

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad

a) URBI, Desarrollos Urbanos, S.A.B. de C.V. y cada una de sus subsidiarias, están sujetas al pago de impuesto sobre la renta (ISR). Este impuesto no se determina con base en las cifras consolidadas de la Compañía, sino que se calcula individualmente a nivel de cada una de las empresas y cada una de estas presenta por separado su declaración de impuestos.

b) El impuesto sobre la renta se calcula sobre la base del principio de devengado. La Ley del impuesto sobre la renta (LISR) establece que la utilidad fiscal se determina disminuyendo de los ingresos las deducciones fiscales, aplicando al resultado de esta operación las pérdidas fiscales de años anteriores a que tenga derecho la Compañía, multiplicando el resultado que se obtenga por la tasa del 30%.

De acuerdo a la Ley del impuesto sobre la renta, los ingresos se consideran gravados cuando ocurra cualquiera de los siguientes supuestos: i) se cobre el ingreso, ii) se proporcione el servicio iii) se emita la factura o, iv) se escriture. Los gastos son deducibles para fines fiscales generalmente en forma devengada, con algunas excepciones, y siempre que se cumplan todos los requisitos establecidos en la LISR.

c) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía ha reconocido impuesto sobre la renta diferido al 30%, sobre las siguientes partidas temporales:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Impuesto diferido activo:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	\$ 5,116,247	\$ 6,939,152
Estimación para cuentas de cobro dudoso	333,547	492,210

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cuentas por pagar	38,079	-
Anticipo de clientes	19,076	-
Ingresos diferidos	4,645	-
Efecto diferido en otras partidas de resultado		
integral por obligaciones laborales	985	994
	5,512,579	7,432,356
Impuesto diferido pasivo:		
Inventarios	(808,171)	(1,283,008)
Pagos anticipados	(1,224)	-
	(809,395)	(1,283,008)
Estimación para impuestos a la utilidad		
	(4,777,218)	(6,252,581)
diferidos activos		
Pasivo por impuesto diferido, neto	\$ (74,034)	\$ (103,233)

d) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el movimiento en el pasivo de impuestos diferidos se analiza como sigue:

	2017	2016
Saldo al inicio del período	\$ 103,233	\$ 101,243
Reconocido en resultados	(28,958)	1,798
Reconocido en otras partidas de resultado		
integral	(241)	192
Saldo al final del período	\$ 74,034	\$ 103,233

e) El impuesto del estado de resultados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integra como sigue:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2017 2016

Ingreso (gasto) por impuestos

a la utilidad, diferidos \$ 28,958 \$ (1,798) f) La Compañía tiene pérdidas fiscales que pueden amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dichas pérdidas puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en la LISR. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2017 son:

Año de vencimiento	Importe por amortizar
2018	\$ 242,293
2019	102,097
2020	1,471,921
2021	179,632
2022	1,421,368
2023	5,517,888
2024	4,444,169
2025	2,055,666
2026	1,619,122
	\$ 17,054,156

La Compañía sólo reconoce un activo por impuesto diferido por las pérdidas fiscales en la medida en que sea probable que haya utilidades fiscales futuras contra las cuales se puedan amortizar.

g) Las autoridades federales encargadas de la recaudación de impuestos tienen el derecho, según lo establecido en el Código Fiscal de la Federación, de llevar a cabo revisiones de los impuestos pagados por la Compañía por un período de cinco años; por lo cual los ejercicios fiscales desde 2013 están sujetos a posibles revisiones.

h) La Compañía adoptó ciertas posiciones en declaraciones de impuesto presentadas en años anteriores, las cuales se reconocen para efectos de información financiera como posturas fiscales inciertas, las cuales son reservadas completamente e integradas al rubro de Provisión para posturas fiscales inciertas. Las posturas fiscales inciertas adoptadas por la Compañía se refieren a interpretaciones de la Ley del ISR, con respecto a ciertos gastos

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

relacionados a operaciones realizadas por la Compañía en años anteriores. La provisión para posturas fiscales inciertas es considerada un pasivo a corto plazo debido a que podría ser exigible en cualquier fecha que sea requerida, el saldo de esta provisión al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es de \$ 228,679 y \$ 255,047, respectivamente.

A continuación se muestran los movimientos en la provisión de posturas fiscales inciertas:

Año	Saldo	Liberación de reserva	Probables recargos reconocidos en otros gastos	Saldo
	inicial			Final
2017	\$ 255,047	\$ (26,368)	\$ -	\$ 228,679
2016	\$ 246,755	\$ -	\$ 8,292	\$ 255,047

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Inventarios

a) Los inventarios se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Terrenos en proceso de desarrollo	\$ 3,853,285	\$ 3,994,512
Obras en proceso	1,296,219	1,369,921
Materiales para construcción	674	131
Casas para venta	9,789	19,694
	5,159,967	5,384,258
Terrenos para desarrollos a largo plazo	(4,337,929)	(4,584,731)
	\$	\$
	822,038	799,527

b) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía realizó con base en la NIC 2, *Inventarios*, una revisión del valor neto realizable de sus inventarios, concluyendo que el valor neto realizable de algunos de sus inventarios era menor que el costo al cual estaban registrados, por lo cual fue necesario disminuir el valor de los inventarios hasta su valor neto realizable reconociendo un deterioro. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el monto reconocido como deterioro de inventarios fue de \$26,800 y \$1,419, respectivamente.

c) La Compañía ha otorgado en garantía de los créditos puente, créditos simples y deudas indicadas en las Notas 13, 14 y 15 algunos de sus inventarios, cuyo valor contable al 31 de diciembre de 2017 y 2016, asciende a \$445,270 y \$462,530, respectivamente. En adición a lo anterior, algunos de los inventarios de la Compañía han sido embargados de forma precautoria por algunos de sus acreedores; el monto de dichos inventarios al 31 de diciembre de 2017 y

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2016 asciende a \$318,455 y \$395,679, respectivamente. Durante los ejercicios 2017 y 2016 fueron liberados embargos hasta por \$77,224 y \$556,961, respectivamente.

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Capital contable

1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social de la Compañía consiste en un mínimo fijo de \$115,544, sin derecho a retiro y un capital variable de \$38,521,108. El capital social está representado por 155,003,381 acciones sin expresión de valor nominal debidamente suscritas y pagadas.

2 Transacciones asociadas a reestructura financiera y concurso mercantil

Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía ha entregado 7,945,582 acciones opcionales de un total de 13,320,115 relacionadas con el programa de opciones autorizado para otorgar a los acreedores que aprobaron el convenio

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

concursal. A esta fecha el total de opciones entregadas al amparo de este programa continúan pendientes de suscripción.

El 5 de febrero de 2016, en ejercicio de su derecho de preferencia ciertos accionistas de la Compañía suscribieron y pagaron: (a) 200 acciones de las 54,719'086 emitidas con motivo del primer tramo del aumento de capital social pagando por las mismas \$ 190, y (b) en adición a lo anterior suscribieron y pagaron 2,434'929 acciones de las 182,525'426 acciones emitidas con motivo del segundo tramo de dicho aumento de capital pagando por estas acciones \$ 25,915, las acciones remanentes de ambos tramos fueron conservadas en la tesorería de la Compañía.

Las acciones remanentes que permanecieron en custodia a esa fecha eran: (i) 54,718'886 acciones representativas del primer tramo del aumento de capital, y (ii) 180,090'497 representativas del segundo tramo del aumento de capital.

El 26 de mayo de 2016, la Compañía recibió aportaciones de sus nuevos inversionistas por \$ 886,778. Esta aportación fue realizada mediante la suscripción y pago de 79,209 millones de acciones de la Compañía, correspondientes al segundo tramo del aumento de capital.

La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2016, resolvió llevar a cabo una concentración accionaria (split inverso) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Compañía a un factor de conversión de una nueva acción por cada mil acciones existentes y la consecuente emisión de nuevas acciones, con los mismos derechos y características de las acciones existentes a esa fecha, libres de pago.

Durante 2016, un grupo de empleados de la alta dirección, decidió participar en la capitalización de la Compañía, por lo cual suscribieron y pagaron 3,548,756 acciones, las cuales les fueron adquiridas al mismo precio al cual las adquirieron los nuevos inversionistas. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la participación accionaria de este grupo de empleados en el capital social contable de la Compañía, considerando el valor de sus acciones al momento de su suscripción y pago, es equivalente al 2%, respectivamente.

El 29 de junio de 2016 se recibieron aportaciones adicionales por \$ 380,000 equivalentes a 33,504 millones de acciones correspondientes al segundo tramo del aumento de capital, de esta forma el total de aportaciones de capital recibidas por la Compañía ascendió a \$1,266,778.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

3 Saldos y cambios en estructura de capital

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social de la Compañía se integra como sigue:

	Acciones en circulación	Importe	Acciones en tesorería
Saldo al 31 de diciembre de 2015	976,445	\$ 115,544	-
Capitalización de pasivos (1)	38,081,366	36,470,836	15,840,072
Derecho de preferencia (suscripción de acciones)	2,435,129	26,105	-
Daciones en pago efectuadas a acreedores con garantía hipotecaria	797,648	757,389	-
Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC			
Nuevas inversiones de capital	112,712,793	1,266,778	67,377,504
Saldo al 31 de diciembre de 2016	155,003,381	\$ 38,636,652	83,217,576
Incremento por capital suscrito no exhibido	-	9,804	
Saldo 31 de diciembre de 2017	155,003,381	\$ 38,646,456	83,217,576

1. La capitalización de pasivos se integra como sigue:

	Importe
Deuda y pasivos bancarios	\$ 28,083,354
Arrendamientos financieros	719,507
Proveedores de tierra	794,356
Proveedores para la construcción	771,420
Programa de cadenas productivas	2,435,044
Líneas de crédito	281,314
Acreedores diversos y gastos provisionados	3,385,841

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total capitalización de pasivos \$ 36,470,836

4 Instrumentos de capital propios

El 27 de septiembre de 2017 la Compañía confirió a cierto grupo de empleados de nivel directivo y gerencial un plan de opciones sobre acciones que le da el derecho a cada participante de suscribir acciones de la entidad a un precio fijo durante un periodo específico de tiempo. El plan establece condiciones de servicio y desempeño que deben cumplir los empleados para poder ser acreedores de la opción sobre acciones sin embargo esta no podrá ser ejercida si no se cumplen condiciones de mercado relacionadas con el valor de las acciones de la empresa.

A la fecha de emisión de los estados financieros el número de opciones consideradas en este plan es de 37'423,780 y su valuación es de \$ 9,804.

5 Reserva legal

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Ley General de Sociedades Mercantiles requiere que un mínimo equivalente al 5% de la utilidad neta de cada año se destine a incrementar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 20% del capital social emitido. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la reserva legal de la Compañía asciende a \$ 38,239 y se incluye en el renglón de resultados acumulados.

g) Hasta el 31 de diciembre de 2015, la Compañía sufrió pérdidas contables que originaron que las pérdidas acumuladas incrementaran, absorbiendo en su totalidad las utilidades acumuladas, de tal forma que al 31 de diciembre de 2015 existía un déficit en el capital contable de \$37,023,384 el cual representaba más de las dos terceras partes del capital social de la Compañía, lo cual según lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles, podría causar la disolución de la entidad a solicitud de sus acreedores. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la capitalización de pasivos, suscripción de acciones y aportaciones de capital de los nuevos inversionistas permitieron que el déficit en el capital contable fuera absorbido por estos efectos generando un capital contable de \$3,284,025 y \$3,116,861, respectivamente.

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Otras inversiones y participación en negocios conjuntos

Las otras inversiones y participación en negocios conjuntos se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Fideicomiso Irrevocable de Administración F/741723	\$ 1,105,752	\$ 1,105,752
HITO, S.A.P.I. de C.V.	-	1,838
	1,105,752	1,107,590
Deterioro de otras inversiones	(1,052,447)	(1,052,447)
	\$	\$
	53,305	55,143

De acuerdo a lo indicado en la NIC 36, *Deterioro del valor de los activos*, durante los ejercicios de 2017 y 2016 la Compañía realizó pruebas de deterioro sobre sus inversiones en negocio conjunto a raíz de la pérdida de control

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

conjunto en las mismas y sus características específicas, determinando la necesidad de reconocer un deterioro en estas inversiones hasta por el monto indicado en esta nota.

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Otros ingresos

La partida de otros ingresos, netos se analiza como sigue:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Liberación y cancelación de provisiones	\$ 438,466	\$ 2,348,066
Beneficio por incorporación de tierras	-	1,371,121
Utilidad (pérdida) en venta y baja de propiedades,		
planta y equipo	14,728	(11,308)
Gastos por actualización y recargos asociados con la		
estimación de posturas fiscales inciertas	-	(8,292)
Utilidad por venta de entidades escindidas	82,695	-
Otros gastos, netos	(24,684)	(221,616)
	\$ 511,205	\$ 3,477,971

 Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

 Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Pagos anticipados

Los pagos anticipados se analizan como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Seguros pagados por anticipado	\$ 4,079	\$ -
Anticipo a proveedores y acreedores	28,919	16,836
Anticipos para compra de terrenos	41,718	51,659

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

\$ 74,716 \$ 68,495

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Propiedades, planta y equipo

a) El rubro de propiedades, planta y equipo se integra como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
	\$	\$
Terrenos y edificios	73,696	86,249
Maquinaria y equipo	58,225	1,018,819
Equipo de cómputo	87,043	396,185
	218,964	1,501,253
Menos:		
Depreciación acumulada	(169,037)	(1,017,786)
Deterioro	(14,830)	(447,772)
	\$	\$
	35,097	35,695

b) Los movimientos de las partidas que integran el rubro de propiedades, planta y equipo son los siguientes:

	Terrenos y edificios	Maquinaria y equipo	Equipo de cómputo	Total
Costo:				
Al 1 de enero de 2016	\$ 95,850	\$ 1,048,560	\$ 405,254	\$ 1,549,664

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Adiciones	9,896	2,348	166	12,410
Bajas	(19,497)	(32,089)	(9,235)	(60,821)
Al 31 de diciembre de 2016	86,249	1,018,819	396,185	1,501,253
Adiciones	-	82	1,105	1,187
Bajas	(12,553)	(960,676)	(310,247)	(1,283,476)
Al 31 de diciembre de 2017	\$ 73,696	\$ 58,225	\$ 87,043	\$ 218,964

Depreciación y deterioro:

Al 1 de enero de 2016	\$ 63,601	\$ 1,038,006	\$ 402,612	\$ 1,504,219
Depreciación del año	1,643	7,152	2,057	10,852
Bajas	(13,332)	(26,946)	(9,235)	(49,513)
Al 31 de diciembre de 2016	51,912	1,018,212	395,434	1,465,558
Depreciación del año	798	1,392	199	2,389
Bajas	(14,111)	(961,379)	(308,590)	(1,284,080)
Al 31 de diciembre de 2017	\$ 38,599	\$ 58,225	\$ 87,043	\$ 183,867

Importe neto en libros

Al 31 de diciembre de 2017	\$ 35,097	\$ -	\$ -	\$ 35,097
Al 31 de diciembre de 2016	\$ 34,337	\$ 607	\$ 751	\$ 35,695

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

c) El gasto por depreciación al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fue de \$2,389 y \$10,852, respectivamente.

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable
[bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Políticas y prácticas contables significativas

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados, son consistentes con los que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía en años anteriores y se describen a continuación:

1 Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo

El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo consiste de depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones altamente líquidas a corto plazo, fácilmente convertibles en efectivo con vencimientos inferiores a tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos de cambios en valor poco importantes. Estas partidas son registradas al costo histórico más intereses devengados, importe que no difiere significativamente de su valor razonable (ver Nota 6).

La Compañía reconoce como efectivo restringido aquellos saldos bancarios que dejan de ser líquidos, que no pueden fácilmente ser convertidos en efectivo o que no pueden utilizarse para liquidar un pasivo.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, existen cuentas bancarias cuyo uso está restringido a consecuencia de procedimientos de índole legal promovidos por algunos de sus acreedores, tales como demandas y embargos. Los saldos de estas cuentas han sido clasificadas como parte del activo no circulante y su monto asciende a \$ 3,032 y \$ 2,997, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

2 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, menos la estimación de deterioro. La Compañía ha

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado en las cuentas por cobrar en el corto plazo debido a que la transacción no tiene costos relevantes asociados.

La Compañía tiene la práctica de determinar estimaciones para cuentas de cobro dudoso en consideración a la antigüedad de las cuentas, evidencia objetiva de que no será posible recuperar las cuentas pendientes de cobro según lo establecido en las condiciones originales concertadas, el tipo de segmento de mercado al cual pertenece el cliente y la experiencia histórica de recuperación de saldos vencidos.

La Compañía reconoce como cuentas por cobrar circulantes aquellas que serán recuperadas o convertidas en efectivo en un período no mayor a doce meses. Todas aquellas cuentas cuya recuperación sea superior a este período o que las características de la cuenta no aseguren su recuperación en el corto plazo son reconocidas como partidas no circulantes.

3 Inventarios

Los inventarios se valúan al menor entre su costo de adquisición y su valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio estimado de venta menos los costos estimados para terminación y los costos estimados necesarios para llevar a cabo su venta.

Los inventarios de terrenos en proceso de desarrollo y obras en proceso incluyen los costos directos del terreno, materiales, mano de obra, costo de subcontratos, costos de licencias y permisos y otros costos asociados directa e indirectamente con los proyectos en proceso de desarrollo.

La Compañía capitaliza los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción y desarrollo de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que estén listos para su uso o venta. Los costos por préstamos que se capitalizan son aquellos que resultan de la aplicación de la tasa de capitalización promedio ponderada de los financiamientos, al promedio ponderado de las inversiones en construcciones en proceso y terrenos en proceso de desarrollo. La capitalización de los costos por financiamiento inicia cuando comienzan las actividades necesarias para desarrollar los terrenos, y continúa durante el período en el cual la Compañía sigue desarrollando dichos proyectos. En el caso de financiamientos en moneda extranjera, las fluctuaciones cambiarias asociadas con los activos aptos son capitalizadas como parte de los costos por préstamos, en

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

tanto éstas representen un ajuste a los costos por interés. La Compañía capitalizó intereses por \$5,108 y \$ 3,550 al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

La Compañía clasifica sus inventarios como de naturaleza circulante cuando espera realizarlos o venderlos en su ciclo normal de operaciones, se mantienen con fines de negociación o se espera realizarlos dentro de los siguientes doce meses. La Compañía considera su ciclo normal de operaciones el periodo comprendido entre la adquisición de los inventarios, su desarrollo y su realización en efectivo.

Los terrenos para desarrollo a largo plazo representan tierras cuyo desarrollo y venta está programado para un plazo mayor a doce meses.

Los terrenos en breña y proyectos en desarrollo periódicamente son sujetos a evaluación con el propósito de identificar cualquier indicio de deterioro en su valor, considerando aspectos tales como demanda, ubicación, regulaciones gubernamentales, subsidios, permisos de construcción, valor actual y la probabilidad de materializar los planes de desarrollo asociadas con el mismo. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$ 26,801 y \$ 1,419, respectivamente (ver Notas 8, 22 y 26).

4 Pagos anticipados

Los pagos anticipados se reconocen por el monto pagado en el momento en que éste se realiza, siempre y cuando se estime que el beneficio económico futuro asociado fluya hacia la Compañía. Una vez que el bien o servicio es recibido, la Compañía reconoce el importe relativo a los pagos anticipados como un activo o gasto del periodo, dependiendo si se tiene o no la certeza de que el bien adquirido le generará un beneficio económico futuro.

5 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se valúan inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al valor razonable neto de la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiera. El costo de adquisición

incluye el precio de compra y cualquier costo directamente atribuible al traslado del activo a su ubicación final y al acondicionamiento necesario para que comience a operar.

Los desembolsos posteriores a la adquisición, incluyendo las mejoras mayores, se capitalizan y son incluidos en el valor en libros del activo o son reconocidos como un elemento por separado, cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo fluyan a la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Las reparaciones y mantenimientos se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren. Las mejoras mayores son depreciadas durante la vida útil remanente del activo relacionado. Las mejoras a propiedades arrendadas se amortizan durante el plazo del arrendamiento o la vida útil, el que sea menor.

La depreciación se calcula sobre el costo del activo menos su valor residual, si lo hubiera, considerando por separado cada uno de sus componentes. La depreciación se reconoce en resultados con base en el método de línea recta y aplicando tasas anuales que reflejan la vida útil estimada de los activos, a partir del mes siguiente en que se encuentran disponibles para su uso.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades, planta y equipo se resumen como sigue:

	Vida útil estimada en años
Edificios	5 a 20
Maquinaria	4
Equipo de transporte	4
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3 a 5

Las vidas útiles, los valores residuales y los métodos de depreciación de los activos se revisan periódicamente y se ajustan prospectivamente de ser necesario.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cuando existen indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración, se estima su valor de recuperación, que es el mayor entre el precio estimado de venta de dichos activos y su valor de uso, el cual se calcula con base en flujos descontados. Cuando el valor de recuperación es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce en resultados como pérdida por deterioro. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no reconoció importe alguno derivado de deterioro de propiedades, planta y equipo.

Los componentes de propiedades, planta y equipo y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Cualquier ganancia o pérdida en el momento de dar de baja el activo (calculado como la diferencia entre el importe neto de la disposición y el importe en libros del activo), se incluye en el resultado del ejercicio cuando se da de baja el activo.

Las utilidades y pérdidas por la venta de activos, resultan de la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos; estas se incluyen en el estado de resultados dentro de otros ingresos (gastos), neto.

6 Arrendamientos

La determinación de si un contrato es o contiene un arrendamiento, se basa en el análisis de la naturaleza del acuerdo y requiere la evaluación de si el cumplimiento del contrato recae sobre el uso de un activo específico y si el acuerdo traspasa el derecho de uso del activo a la Compañía. Considerando lo anterior y las características específicas de cada contrato los arrendamientos son reconocidos como:

Operativos

Los arrendamientos en los cuales la Compañía retiene una porción poco significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad se clasifican como arrendamientos operativos. Las rentas devengadas de acuerdo con los contratos de arrendamiento operativo se reconocen en resultados utilizando el método de línea recta durante el período que cubre el arrendamiento.

Financieros

Aquellos acuerdos de arrendamiento que transfieren a la Compañía los riesgos y beneficios significativos característicos de la propiedad de los bienes, reciben el tratamiento de contratos de arrendamientos financieros.

Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del plazo del arrendamiento, ya sea al valor razonable de la propiedad arrendada, o al valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, el que sea menor, reconociéndose adicionalmente un pasivo hasta por el monto indicado anteriormente. Para descontar el valor presente de los pagos mínimos, se utiliza la tasa de interés implícita del arrendamiento, en caso de ser práctica su determinación; de lo contrario se utiliza la tasa de interés incremental de los préstamos de la Compañía.

Los pagos por arrendamiento son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción del pasivo pendiente de pago, a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros son cargados directamente a los resultados del ejercicio en que se devengan, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables para la capitalización, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de la Compañía para los costos por préstamos.

Las propiedades, planta y equipo bajo arrendamiento financiero se deprecian considerando los mismos criterios aplicados a los activos propios, atendiendo a su naturaleza y vida útil.

7 Deterioro del valor de los activos de larga duración

Periódicamente la Compañía revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso se calcula, el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro. Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para las cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a pruebas de deterioro anualmente, o con mayor frecuencia si existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de disposición y el valor de uso. Al estimar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados al valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto del valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo por los cuales no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si el monto recuperable de un activo (unidad generadora de efectivo) es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Ante la mejora a los valores de recuperación, la entidad revierte una parte o la totalidad de las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores. Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro es reconocida inmediatamente en resultados.

8 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Una asociada es una empresa sobre la cual la Compañía tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decidir políticas financieras y de operación en la empresa que se invierte pero, no implica control o control conjunto sobre esas políticas.

Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto mediante el cual las partes que tienen control conjunto sobre el acuerdo tienen derecho solamente a los activos netos del acuerdo conjunto. Control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un acuerdo conjunto, que sólo existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados de las compañías asociadas o negocios conjuntos son incorporados a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión o una parte de la misma es clasificada como disponible para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas*.

Conforme al método de participación, las inversiones en entidades asociadas o negocios conjuntos se contabilizan inicialmente al costo en el estado consolidado de situación financiera, el cual es ajustado por cambios posteriores a la adquisición, tales como la participación de la Compañía en los activos netos de la asociada o negocio conjunto, menos cualquier deterioro en el valor de dichas inversiones.

Las pérdidas de una asociada o negocio conjunto en exceso a la participación de la Compañía en las mismas (la cual incluye cualquier inversión a largo plazo que, en sustancia, forme parte de la inversión neta de la Compañía en la empresa asociada) se reconocen como un pasivo siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Cualquier exceso del costo de adquisición sobre la participación de la Compañía en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la empresa asociada reconocido a la fecha de adquisición, se reconoce como crédito mercantil. El crédito mercantil se incluye en el valor en libros de la inversión y es evaluado por deterioro como parte de la inversión. Cualquier exceso de la participación de la Compañía en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables sobre el costo de adquisición, luego de su revaluación, se reconoce inmediatamente en resultados del período en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de la NIC 39 *Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición* se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Compañía en una asociada o negocio conjunto. Cuando es necesario, se hace una prueba de deterioro del valor total en libros de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con la NIC 36, *Deterioro de activos* como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro se reconoce en los resultados del período formando parte del valor en libros de la inversión. La reversión de cualquier pérdida por deterioro se reconoce en los resultados del período de conformidad con la NIC 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión se incrementa posteriormente.

Al disponer de una asociada o negocio conjunto que resulta en que la Compañía pierde influencia significativa o control conjunto sobre la misma, cualquier inversión retenida se mide a valor razonable en la fecha en que esto ocurre y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial como activo financiero de conformidad con la NIC 39. La diferencia entre el valor en libros anterior de la asociada o negocio conjunto atribuible a la participación retenida y su valor razonable se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, la Compañía contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación con dicha asociada o negocio conjunto con la misma base que se requeriría si dicha asociada hubiese dispuesto directamente de los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada o negocio conjunto se hubiere reclasificado a la utilidad o pérdida neta al disponer de los activos o pasivos relativos, la Compañía reclasifica la ganancia o pérdida del capital al resultado del ejercicio (como un ajuste por reclasificación) cuando pierde la influencia significativa o control conjunto sobre dicha asociada o negocio conjunto.

Cuando la Compañía lleva a cabo transacciones con su asociada o negocio conjunto, las utilidades o pérdidas resultantes de dichas transacciones son eliminadas en los estados financieros consolidados de la Compañía, sólo en la medida en la que corresponde al porcentaje de participación en dicha asociada o negocio conjunto.

9 Operaciones conjuntas

Una operación conjunta es un acuerdo mediante el cual las partes que tienen control conjunto tienen derecho a los activos y obligaciones por los pasivos, relacionados con el acuerdo. Control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un acuerdo, que sólo existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Cuando una subsidiaria de la Compañía desarrolla sus actividades en el marco de operaciones conjuntas, la Compañía como operador conjunto reconoce en relación con su participación en una operación conjunta:

- Sus activos, incluyendo su parte de los activos mantenidos en forma conjunta.
- Sus pasivos, incluyendo su parte de los pasivos incurridos conjuntamente.
- Sus ingresos por la venta de su parte de la producción derivado de la operación conjunta.
- Su participación en los ingresos de la venta de la producción en la operación conjunta.

- Sus gastos, incluyendo su parte de los gastos incurridos en común.

Cuando una subsidiaria de la Compañía realiza transacciones con una operación conjunta en la que ésta es un operador conjunto (como una venta o aportación de activos), la Compañía considera la realización de la transacción con las otras partes de la operación conjunta, y las ganancias y pérdidas resultantes de las operaciones se registran en los estados financieros consolidados únicamente en la parte que corresponde a los otros en la operación conjunta.

Cuando una subsidiaria de la Compañía realiza transacciones con una operación conjunta en la que una entidad de la Compañía es un operador conjunto (como una compra de activos), la Compañía no reconoce su parte de las ganancias y pérdidas hasta que revende dichos activos a un tercero.

10 Activos y pasivos financieros

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial como: (i) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (ii) inversiones mantenidas hasta su vencimiento y (iii) activos financieros disponibles para su venta y (iv) préstamos y cuentas por cobrar.

- Reconocimiento inicial

Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros no registrados a valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a su compra o emisión.

- Valuación posterior

La valuación posterior de los activos financieros está condicionada por la forma en que se clasifican en: (i) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (ii) inversiones mantenidas hasta el vencimiento, (iii) activos financieros disponibles para la venta y (iv) préstamos y cuentas por cobrar.

(i) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Esta categoría incluye los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de ser vendidos o recomprados en un futuro cercano. Los derivados, incluidos los derivados implícitos que se han separado, también se clasifican como mantenidos para negociar, a menos que se designen como instrumentos de cobertura eficaces tal como define la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado de situación financiera a su valor razonable y los cambios netos en el valor razonable se presentan como gastos financieros (cambios netos negativos en el valor razonable) o ingresos financieros (cambios netos positivos en el valor razonable) en el estado de resultados.

(ii) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Las inversiones conservadas al vencimiento son aquellas que la Compañía tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento, y se registran al costo de adquisición, el cual incluye gastos de compra, primas o descuentos relacionados con la inversión, posterior a su valuación inicial, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valúan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los intereses de las inversiones clasificadas como mantenidas al vencimiento se incluyen dentro de los intereses devengados a favor o a cargo.

(iii) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen inversiones en instrumentos de patrimonio e instrumentos representativos de deuda. Los instrumentos de patrimonio clasificados como disponibles para la venta son aquellos que no se encuentran clasificados como mantenidos para negociar, ni se han definido como a valor razonable con cambios en resultados. Los instrumentos representativos de deuda que figuran en esta categoría son aquellos que se pretende mantener por un periodo de tiempo indefinido y que pueden ser vendidos para dar respuesta a necesidades de liquidez o a cambios en las condiciones del mercado. Tras la valuación inicial, los activos financieros disponibles para la venta se valúan a valor razonable y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como Otras partidas

del resultado integral, hasta que se da de baja la inversión o activo financiero, momento en el que las ganancias o pérdidas acumuladas se reconocen en otros ingresos o se determina que la inversión está deteriorada, reconociendo la pérdida acumulada como un gasto del periodo. Los intereses generados durante el periodo en el que se mantienen los activos financieros como disponibles para la venta se registran como ingresos por intereses utilizando el método del tipo de interés efectivo.

(iv) Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Posterior a su valuación inicial, estos activos se valúan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento de intereses es inmaterial. Esta categoría aplica generalmente a las cuentas por cobrar a clientes, deudores diversos y otras cuentas por cobrar. Para mayor información sobre cuentas por cobrar (ver Notas 7 y 9).

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, en su caso, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja principalmente (es decir, eliminado del estado consolidado de situación financiera) cuando: Los derechos a recibir flujos de efectivo del activo han vencido o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos sin demora material a un tercero en virtud de un acuerdo de "transferencia", y (i) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o bien (ii) la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero se ha transferido el control del activo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo de un activo o ha llegado a un acuerdo de transferencia, se evalúa si, y en qué medida, retiene los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Cuando no se ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni retiene el control del activo transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo transferido en la medida del involucramiento continuo de la Compañía. En ese caso, la Compañía también reconoce un pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se miden sobre una base que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía ha contratado.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Deterioro de activos financieros

Al cierre del período sobre el que se reporta, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida incurrida), y ese evento causa una pérdida que tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o un grupo de activos financieros, siempre y cuando todo esto pueda estimarse de manera confiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que ciertos clientes o un grupo de clientes se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos del principal de la deuda o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Activos financieros a costo amortizado

Para los activos financieros contabilizados a costo amortizado, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro de su valor, de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de forma colectiva para aquellos activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor de un activo financiero el cual fue evaluado de manera individual, independientemente de su materialidad, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales se reconoce una pérdida por deterioro o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías de acuerdo a la naturaleza de los instrumentos financieros contratados o emitidos: (i) pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (ii) pasivos financieros medidos a su costo amortizado. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen las cuentas por pagar a

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

proveedores de terrenos y para la construcción, anticipos de clientes, préstamos y líneas de crédito y otras cuentas por pagar. La deuda a corto y largo plazo y las cuentas por pagar son contabilizadas como pasivos financieros o medidas a su costo amortizado.

- Reconocimiento inicial

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de la deuda y préstamos y las cuentas por pagar, neto de costos de transacción directamente atribuibles.

- Valoración posterior

La medición de los pasivos financieros depende de su clasificación, como se describe a continuación:

(i) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento del reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contratan con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados adquiridos por la Compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura según lo define la NIC 39, *Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición*.

Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficiente.

Las ganancias o pérdidas por pasivos financieros mantenidos para negociar se reconocen en el estado consolidado de resultados integral.

Los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento, y sólo si los criterios de la NIC 39 se cumplen. La Compañía no designó pasivos financieros como al valor razonable con cambios en el estado consolidado de resultados integral.

(ii) Pasivos financieros medidos a su costo amortizado

Después del reconocimiento inicial, la deuda y préstamos que devengan intereses se miden posteriormente al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado consolidado de resultado integral cuando los pasivos se dan de baja, así también como a través del proceso de amortización, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado consolidado de resultado integral.

Esta categoría se aplica en general a los préstamos que devengan intereses. Para obtener más información ver Nota 13.

A partir de la fecha en que la Compañía fue declarada en estado de concurso mercantil sus deudas y préstamos fueron tratados de acuerdo a lo indicado en la Ley de Concurso Mercantil (ver Nota 3.2.2).

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando la obligación derivada del pasivo ha sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo acreedor en términos sustancialmente diferentes, o los términos del pasivo existente se modifican sustancialmente, dicho reemplazo o modificación se trata como la baja del pasivo original y se reconoce un pasivo nuevo. La diferencia de los respectivos valores en libros se reconoce en el estado consolidado de resultados integral.

- Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el monto neto se reporta en el estado consolidado de situación financiera si, y solo si:

- (i) Existe un derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos, y
- (ii) Existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y liquidar los pasivos en forma simultánea.

- Valor razonable de los instrumentos financieros

A cada fecha de presentación de información, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en los mercados activos se determina considerando los precios cotizados en el mercado, o a los precios cotizados por los corredores (precio de compra para las posiciones activas y precio de venta para las posiciones pasivas), sin deducción alguna de los costos de transacción.

Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se determina utilizando las técnicas de valuación adecuadas. Dichas técnicas pueden incluir el uso de transacciones de mercado bajo el principio de plena competencia; referencias al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea esencialmente similar al análisis de los flujos de efectivo descontados u otros modelos de valuación.

En la Nota 17 se proporciona un análisis de los valores razonables de los instrumentos financieros.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no tiene instrumentos financieros derivados.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

11 Anticipos de clientes

Esta partida se integra de depósitos en efectivo recibidos de clientes interesados en adquirir una vivienda o terreno y que están en proceso de cumplir los requisitos exigidos para la adquisición de estos bienes, por lo cual realizan estos depósitos a fin de que las viviendas o terrenos sean reservados a su nombre. Estos importes se reconocen como anticipos hasta que la vivienda o terreno son escriturados.

12 Provisiones

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada es determinada antes de impuestos y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera y en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

La Compañía reconoce las provisiones por pasivos contingentes solamente cuando existe la probabilidad de una salida de recursos derivada de dicha contingencia; asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

La Compañía evalúa periódicamente sus posiciones fiscales inciertas para determinar si estas cumplen con el criterio de que es más probable que suceda a que no suceda el que sean reconocidas en los estados financieros por el monto mayor, mientras más grande sea el beneficio es más probable que sea detectado en una revisión de las autoridades fiscales. La Compañía provisiona intereses, recargos y actualizaciones relacionados con el saldo de estos beneficios por impuestos no reconocidos.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los montos que se reconocen como provisiones corresponden a la mejor estimación que se tiene del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las certidumbres asociadas con la obligación.

La Compañía reconoce una provisión de garantías al momento de efectuar la venta de una vivienda por el costo que estima incurrir en consideración a las características de la vivienda y su experiencia de años anteriores. Esta garantía tiene una duración de hasta dos años y cubre defectos y/o fallas que aparezcan en la vivienda derivadas de su uso normal en ciertos elementos estructurales, instalaciones eléctricas, impermeabilización, instalaciones hidráulicas, instalaciones sanitarias y de gas, etc.

La Compañía reconoce una provisión por obligaciones de infraestructura por realizar y donaciones conforme construye sus desarrollos habitacionales. Las obligaciones de infraestructura por realizar derivan de acuerdos celebrados con entidades gubernamentales al momento que le son otorgados los permisos de construcción de vivienda de sus diversos desarrollos habitacionales, estas obligaciones consisten principalmente en la realización de obras de urbanización e infraestructura en beneficio de los desarrollos habitacionales que serán construidos.

13 Beneficios a empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo son cargados al estado de resultados sobre la base de los servicios devengados de acuerdo a los sueldos y salarios que la entidad espera pagar, incluyendo las contribuciones relacionadas a cargo de la Compañía. Las ausencias remuneradas por vacaciones y primas vacacionales se reconocen en la medida en que los empleados prestan los servicios que les permitan disfrutarlas.

Adicionalmente, si la Compañía posee una obligación legal o implícita presente de pagar, derivada de un servicio proporcionado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada, se reconoce un pasivo.

Primas de antigüedad

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

De acuerdo a lo establecido en la Ley Federal del Trabajo (LFT), la Compañía está obligada a pagar a sus empleados una prima de antigüedad equivalente a doce días de salario por cada año laborado, siempre que hayan cumplido 15 años de servicio. La Compañía reconoce esta obligación como un beneficio post-empleo establecida en un plan de beneficios definidos.

El pasivo reconocido por el plan de beneficio definido representa el valor presente de dicha obligación, la cual es calculada anualmente por actuarios independientes utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina al descontar los flujos estimados de efectivo futuros utilizando tasas de descuento nominales (corrientes) con vencimientos que se aproximan a los términos del pasivo.

Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación son pagaderos como resultado de la decisión de la Compañía de terminar con la relación laboral antes de su fecha normal de retiro.

La Compañía reconoce los beneficios por terminación como un pasivo únicamente si tiene un plan formal detallado de la terminación y no existe posibilidad de cancelarlo. Los beneficios por terminación que no cumplen con este requisito se reconocen en el estado de resultados del período en que se incurren.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La Compañía tiene la política de considerar la PTU como compensación a sus empleados y, de conformidad con la LFT, les otorga el equivalente al 10% de su ingreso fiscal gravable anual, reconociendo dicho monto como un gasto del período.

14 Impuestos a la utilidad

Impuesto a la utilidad del período

El impuesto corriente a cargo o a favor por el período actual o períodos anteriores se reconoce hasta el importe que se espera recuperar o pagar a las autoridades fiscales. Las tasas de impuestos y leyes fiscales utilizadas para calcular el importe son aquellas que han sido promulgadas o cuyo proceso de aprobación y/o promulgación se encuentra próximo a completarse al final del ejercicio sobre el que se reporta.

El impuesto corriente relacionado a partidas reconocidas directamente en el capital contable se reconoce en el capital contable y no en el estado de resultados. La administración evalúa periódicamente las posiciones fiscales en las declaraciones de impuestos con respecto a situaciones donde las regulaciones fiscales correspondientes son sujetas a interpretación y establecen las provisiones donde es apropiado.

Impuesto a la utilidad diferido

Los impuestos diferidos se determinan con base en el método de activos y pasivos a la fecha del estado financiero, bajo este método, a todas las diferencias que surgen entre los valores contables y fiscales se les aplica la tasa de impuesto a la utilidad vigente a dicha fecha.

Los impuestos a la utilidad diferidos pasivos se reconocen por todas las diferencias temporales excepto en el caso de aquellas diferencias temporales asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde el tiempo de reversa de las diferencias temporales pueda ser controlado y sea probable que las diferencias temporales no se reversen en un futuro cercano.

Los impuestos a la utilidad diferidos activos se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, pérdidas y créditos fiscales por amortizar, mientras sea probable que la utilidad gravable esté disponible donde las diferencias temporales deducibles y las pérdidas y créditos fiscales por amortizar puedan ser utilizadas, excepto:

- Cuando el activo por impuesto a la utilidad diferido relacionado a las diferencias temporales derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en la transacción que no sea una combinación de negocios y al tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales deducibles asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, los impuestos diferidos activos podrán ser reconocidos solo mientras

sea probable que las diferencias temporales sean reversibles en un futuro cercano y la utilidad gravable sea disponible cuando las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

El valor en libros de los activos diferidos se revisa periódicamente y se reduce en tanto no sea probable que exista suficiente utilidad gravable que pueda permitir que todo o una parte del impuesto diferido activo sea utilizado.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se miden a las tasas fiscales que se espera aplicar en el año en que el activo sea realizado o el pasivo pagado, basado en tasas fiscales que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado financiero.

Los activos y pasivos diferidos se compensan si existe un derecho legal para compensar los activos contra los pasivos y los impuestos diferidos están relacionados a la misma entidad y a la misma autoridad fiscal.

Los impuestos diferidos activos y pasivos son clasificados como activos y pasivos no corrientes.

15 Clasificación de corriente y no corriente

La Compañía presenta activos y pasivos en los estados de posición financiera con base en una clasificación de corriente o no corriente. Un activo se clasifica como corriente (circulante) cuando:

- a. Se espera que sea realizado, destinado a venderse o a ser consumido en el ciclo normal de operación del negocio.
- b. Es mantenido fundamentalmente para fines de negociación.
- c. Se espera que sea realizado dentro de los doce meses siguientes a la fecha de reporte.
- d. El efectivo o equivalente de efectivo que no sea restringido, es intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos en los doce meses siguientes a la fecha de reporte.

Todos los demás activos son clasificados como no corrientes (no circulantes).

Un pasivo es corriente (a corto plazo) cuando:

- a. Se espera que sea cancelado en el ciclo normal de operación del negocio.
- b. Es mantenido fundamentalmente para fines de negociación.
- c. Se debe liquidar dentro de los doce meses siguientes a la fecha de reporte.
- d. No existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo por al menos doce meses después de la fecha de reporte.

La Compañía clasifica los demás pasivos como no corrientes (a largo plazo).

16 Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía reconoce ingresos siempre que sea probable que los beneficios económicos vayan a fluir a la entidad y los mismos puedan ser confiablemente medidos, sin importar cuando el pago sea realizado. El ingreso se mide al valor razonable de la consideración recibida o a ser recibida, tomando en cuenta los términos contractuales de pago y excluyendo los impuestos o aranceles. La Compañía frecuentemente evalúa sus contratos de ingresos con criterio específico para poder determinar si está actuando como principal o agente. La Compañía ha concluido que está actuando como principal con respecto a sus contratos de ingresos. Los siguientes son criterios específicos de reconocimiento de ingresos que deberán ser cumplidos para que el ingreso pueda ser reconocido:

(i) Venta de viviendas

Los ingresos, costos y gastos por venta de viviendas se reconocen, según lo establecido en la NIC 8 *Ingresos de actividades ordinarias*, cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- a) La Compañía ha transferido al comprador el control, es decir, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes;
- b) la Compañía no conserva para sí alguna participación continua en la gestión actual de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c) el monto de los ingresos puede determinarse confiablemente;
- d) es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y

e) los costos y gastos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción, pueden determinarse confiablemente.

Las condiciones anteriores se cumplen normalmente al finalizar la construcción de la vivienda, y al efectuarse la firma de la escritura respectiva por parte de la Compañía, el cliente y la institución financiera. En ese momento, el cliente recibe la vivienda debido a que posee el derecho legal de tomar posesión de la misma.

A partir de 2010, además de vender viviendas de forma individual, la Compañía comenzó a vender conjuntos de viviendas a compañías inversionistas del sector inmobiliario (clientes corporativos), quienes revendían dichas viviendas a personas que obtienen financiamiento público o privado. Estos clientes corporativos adquieren los conjuntos de viviendas sin otorgar un enganche o con un enganche no superior al diez por ciento y, por lo general, reciben términos de crédito extendidos de tres a doce meses. Desde el momento en que la Compañía realiza la venta a este tipo de clientes, cesa su injerencia o participación en la construcción, gestión de la vivienda, su reventa o en su asistencia a los compradores de los clientes corporativos para la obtención de financiamiento. Al momento de efectuar la venta a los clientes corporativos la Compañía les transfiere el título legal, los riesgos y beneficios significativos relacionados con las viviendas. Al recibir la propiedad de dichas viviendas, los clientes corporativos firman pagarés sin garantías hasta por el valor total de las viviendas adquiridas.

El costo de ventas representa los costos incurridos en el desarrollo de la construcción de las viviendas durante el año. Estos costos incluyen terrenos, materiales directos, mano de obra y todos los costos indirectos relacionados con el desarrollo del proyecto tales como mano de obra indirecta, equipos, reparaciones, depreciación y la capitalización del resultado integral de financiamiento.

(ii) Servicios de construcción

Los ingresos y costos por servicios de construcción se registran de conformidad con el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, medido por el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo a la NIC 11, *Contratos de construcción*. Bajo este método, los ingresos totales previstos para cada desarrollo y proyecto se multiplican por el porcentaje de terminación para determinar el importe de los ingresos que deben reconocerse. La administración evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance. Si como resultado de dicha evaluación, se hace

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

evidente que los costos estimados de los proyectos superan los ingresos previstos, se registra una provisión para los costos estimados adicionales en el período en que esos costos se determinan.

(iii) Servicios de gestión y comercialización

Los ingresos y costos por servicios de gestión y comercialización son reconocidos en el momento en el que se presta el servicio.

17 Costos por préstamos

Los costos por préstamos relacionados directamente con la adquisición o construcción de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un período substancial hasta que estén listos para su comercialización, se adicionan al costo de esos activos durante la fase de construcción y hasta que estén listos para su venta (ver Nota 4.3).

El ingreso obtenido por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de utilizar en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados. Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados durante el período en que se incurra.

18 Transacciones en monedas extranjeras

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio aplicable a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en monedas extranjeras se valúan al tipo de cambio de la fecha del balance general. Las partidas no monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no son reconvertidas. Las diferencias cambiarias entre la fecha de celebración y la de su cobro o pago, así como las derivadas de la conversión de los saldos denominados en monedas extranjeras a la fecha de los estados financieros, se aplican a resultados, excepto por:

- Diferencias en cambio provenientes de préstamos denominados en moneda extranjera relacionados con los activos calificables para la capitalización de intereses, los cuales se incluyen en el costo de dichos activos a ser

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

considerados como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en moneda extranjera.

- Diferencias en cambios provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgo de tipo de cambio.

En la Nota 21 se muestra la posición consolidada en moneda extranjera al final de cada ejercicio y los tipos de cambio utilizados en la conversión de estos saldos.

19 Partidas excepcionales

El rubro de partidas excepcionales comprende costos o gastos que son materiales en monto, que es poco probable que se repitan y que requieren ser separados a fin de tener un entendimiento del rendimiento financiero de la Compañía. Algunos ejemplos de eventos que dan lugar a la revelación por separado de gastos como partidas excepcionales incluyen, pero no se limitan a, la reorganización de las operaciones de la entidad y eventos de tipo financiero que requieren que la Compañía revise la valuación de sus activos (ver Nota 26).

20 Utilidad por acción

La utilidad por acción resulta de dividir la utilidad integral del período entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio.

21 Segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de acuerdo a la información que utiliza la administración para la toma de decisiones. La información se presenta considerando los tipos de vivienda que comercializa la Compañía.

La administración de la Compañía es responsable de decidir sobre los recursos que deben asignarse a los segmentos así como evaluar su rendimiento (ver Nota 25).

2.2 Riesgos financieros

Los principales instrumentos financieros de financiamiento de las operaciones de la Compañía están compuestos por bonos, certificados bursátiles, créditos bancarios, arrendamientos financieros y cuentas por pagar. La Compañía posee varios activos financieros tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y pagos anticipados que provienen directamente de su operación.

Los principales riesgos financieros a que está expuesta la Compañía son: (i) riesgo de liquidez, (ii) riesgo de mercado (riesgos de fluctuación en los tipos de cambio de moneda extranjera y riesgos de tasas de interés), (iii) riesgo de crédito y riesgo de la contraparte, (iv) riesgo de la industria de la vivienda y (v) administración de capital.

i. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras asociadas con instrumentos financieros cuando estos sean exigibles. En las Notas 13, 14, 15 y 16 se incluyen las obligaciones financieras y compromisos a cargo de la Compañía.

(ii) Riesgo de mercado

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado provenientes de cambios en tasas de interés y de las fluctuaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera principalmente al dólar estadounidense, que no es su moneda funcional. Con el objetivo de disminuir los riesgos relacionados con las variaciones de tipo de cambio de moneda extranjera y de tasas de interés la Compañía utilizó, hasta el 31 de diciembre de 2012, instrumentos financieros derivados. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no posee instrumentos financieros derivados que cubran el valor de sus instrumentos financieros, sin embargo, las deudas que posee la Compañía asociadas con tasas de interés no son materiales, ni cuenta con partidas en moneda extranjera con saldos significativos, por lo cual en caso de existir un cambio importante en las tasas de interés y/o de tipo de cambio, no existe el riesgo de un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía.

(iii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que alguna contraparte no cumpla con sus obligaciones bajo un contrato comercial o de instrumentos financieros generando una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía está expuesta al riesgo de crédito derivado de sus actividades de operación (principalmente en cuentas por cobrar) y de sus actividades de financiamiento, incluyendo depósitos en bancos e instituciones financieras, operaciones con divisas y otros instrumentos financieros.

Los instrumentos financieros que exponen a la Compañía a algún riesgo de crédito se refieren principalmente a cuentas por cobrar. El riesgo de crédito sobre las cuentas por cobrar se relaciona principalmente con los montos por cobrar a los clientes corporativos. Estas cuentas por cobrar tienen una estimación para cuentas de cobro dudoso que cubre la mayor parte de su saldo. La estimación para cuentas de cobro dudoso es periódicamente evaluada y adecuada (ver Nota 7).

(iv) Riesgo de industria de la vivienda

La Compañía está expuesta al riesgo de cambios significativos en su giro, en sus procesos de construcción, en la composición de sus activos u otras circunstancias que pudieran afectar su desempeño financiero. Estos factores a su vez son generados por factores fuera del control de la entidad tales como políticas gubernamentales, disponibilidad de tierras, confianza de la opinión pública y niveles de empleo, los cuales durante los últimos años han tenido un impacto excepcional en la industria.

El riesgo de industria no puede ser mitigado por la Compañía debido a sus características macroeconómicas; sin embargo, es constantemente monitoreado por la administración, quien toma decisiones para mitigar tales riesgos.

(v) Administración de capital

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El objetivo fundamental de la administración del capital de la Compañía es asegurar que se mantenga un nivel de solvencia adecuado y razones financieras de capital positivas para apoyar el negocio y maximizar el valor de los accionistas.

Las actividades relacionadas con la administración de capital han sido seriamente afectadas por la falta de liquidez de la empresa, su proceso de reestructura financiera y la inminente solicitud de declaración de Concurso Mercantil (ver Nota 3.2).

23 Nuevos pronunciamientos contables

Nuevas NIIF (y modificaciones a otras existentes) que afectan los saldos reportados y/o las revelaciones en los estados financieros consolidados

La Compañía aplicó, por primera vez, algunas nuevas normas y modificaciones efectuadas a las NIIF las cuales son obligatorias, entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2016 y requieren aplicación retroactiva en los estados financieros consolidados previamente reportados. La naturaleza e impacto de cada nueva norma o modificación se describen a continuación:

Modificaciones a la NIC 27, *Estados financieros separados*

En agosto de 2014, el IASB publicó las modificaciones a la NIC 27, *Estados financieros separados* - Aplicación del método de participación. La NIC 27 fue modificada en varios de sus párrafos y ahora permite que las entidades puedan elegir, contabilizar sus inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a costo, de acuerdo a la NIIF 9, *Instrumentos financieros* (o NIC 39, según aplique) o utilizando el método de participación (descrito a su vez por la NIC 28, *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos*).

Modificaciones a la NIIF 11, *Acuerdos conjuntos*

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las modificaciones a la NIIF 11 proporcionan una guía de cómo contabilizar la adquisición de una operación conjunta que constituya un negocio como se define en la NIIF 3, *Combinaciones de negocios*. De manera particular, las modificaciones establecen que deben aplicar los requerimientos para la contabilización de combinación de negocios de la NIIF 3 y otras normas. Los mismos requerimientos deben aplicar en la constitución de una operación conjunta si y solo si, un negocio existente es contribuido a la operación conjunta por una de las partes participantes de la operación conjunta.

Se requiere incluir también información relevante requerida por la NIIF 3 y otras normas relativas a la combinación de negocios.

Modificaciones a la NIC 1, *Presentación de estados financieros*

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan cierta orientación sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica.

Modificaciones a la NIC 16, *Propiedades, planta y equipo*, y a la NIC 38, *Intangibles*

Las modificaciones a la NIC 16 prohíben a las compañías utilizar un método de depreciación basado en ingresos. Las modificaciones a la NIC 38 introducen una presunción refutable que los ingresos no son una base apropiada para amortizar un activo intangible. La presunción solamente puede ser refutada en las siguientes dos circunstancias limitadas: (a) Cuando el activo intangible se expresa como una medida del ingreso; o (b) Cuando puede ser demostrado que los ingresos y el consumo de los beneficios económicos del intangible están altamente correlacionados.

A diferencias de otras modificaciones éstas aplican prospectivamente para periodos anuales que inician el 1 de enero de 2016 o posteriormente.

Modificaciones a la NIIF 10, *Estados financieros consolidados* y a la NIC 28, *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos*

Las modificaciones de la NIIF 10 y la NIC 28 incorporan las situaciones en las que hay una venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Particularmente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la entidad controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la reevaluación de las inversiones acumuladas en alguna subsidiaria antigua (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación) a valor razonable se reconocen en el resultado del periodo de la anterior entidad controladora sólo a la medida de la participación de los inversores no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12, *Información a revelar sobre participaciones en otras entidades* y a la NIC 28

Las modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y a la NIC 28 aclaran que la exención de la preparación de estados financieros consolidados está disponible para una compañía tenedora que es subsidiaria de una entidad de inversión, incluso si la compañía mide todas sus subsidiarias a valor razonable de acuerdo con NIIF 10. Las modificaciones también aclaran que el requisito para consolidar una subsidiaria que proporciona servicios relacionados con las actividades anteriores de inversión se aplican únicamente a las subsidiarias que no son las propias entidades de inversión.

Mejoras anuales a las NIIF – Ciclo 2012-2014

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 incluyen varias NIIF que se resumen a continuación:

- Las modificaciones de la NIIF 5, *Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas*, presentan una orientación específica para cuando la compañía reclasifica un activo (o grupo para disposición) de mantenidos para la venta a mantenidos para distribuir a los propietarios (o viceversa). Las modificaciones aclaran que ese cambio se debe considerar como una continuación del plan original de los requisitos de eliminación y, por lo tanto, lo establecido en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta no es aplicable. Las enmiendas también aclaran la guía para cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.

- Las modificaciones a la NIIF 7, *Instrumentos financieros: Información a revelar*, proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato de servicio implica involucración continua en un activo transferido con el propósito de hacer las revelaciones requeridas en relación con los activos transferidos.
- Las modificaciones de la NIC 19, *Beneficios a los empleados*, aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe ser determinada en función de los rendimientos de mercado al final del período de presentación de informes sobre los bonos corporativos de alta calidad. Para las divisas que no existe un mercado amplio para tales bonos corporativos de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado al final del período de presentación del informe sobre bonos del gobierno denominados en esa moneda.

La Compañía determinó que estas nuevas NIIF o sus modificaciones no han tenido impacto en sus estados financieros consolidados ya que no son aplicables a su giro o porque los efectos fueron considerados poco importantes.

Nuevas NIIF emitidas (y modificaciones a otras existentes) con vigencia posterior al 31 de diciembre de 2016

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados condensados, se han emitido nuevas NIIF que entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2018 o con posterioridad a esta fecha. La Administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicie a partir de la fecha de vigencia del pronunciamiento. Las principales normas que entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2018 y periodos posteriores son las siguientes:

Normas que tendrán vigencia a partir del 1 de enero de 2018 y que permiten su aplicación anticipada:

Modificaciones a la NIIF 2, *Pagos basados en acciones* - Clasificación y medición de los Pagos Basados en Acciones

Las modificaciones contienen aclaraciones y modificaciones dirigidas a: (a) la contabilización de transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo; (b) la clasificación de transacciones de pagos basados en acciones con características de liquidación neta; y (c) la contabilización por modificaciones de transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo a liquidables mediante instrumentos de capital.

NIIF 9, *Instrumentos financieros*

La NIIF 9, introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros, contabilidad de coberturas y deterioro de activos financieros e introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La Norma fue modificada posteriormente (octubre de 2010) para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y nuevamente en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la NIIF 9 fueron emitidas en julio de 2015 principalmente para incluir: a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de “valor razonable a través de otros resultados integrales” para algunos instrumentos simples de deuda.

NIIF 15, *Ingresos de contratos con clientes*

Esta NIIF establece un modelo integral a ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Con la adopción de la NIIF 15 se remplazarán las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidas en la NIC 18, *Ingresos*, NIC 11, *Contratos de construcción* así como sus interpretaciones.

El principio básico de la NIIF 15 es que una compañía debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la compañía espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios (una compañía reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el “control” de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente). De manera más particular, la Norma introduce un modelo de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- 1 - Identificación del contrato o contratos con el cliente
- 2 - Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- 3 - Determinar el precio de la transacción;
- 4 - Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;

5 - Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Esta norma incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

Normas que tendrán vigencia a partir del 1 de enero de 2019 y que permiten su aplicación anticipada:

NIIF 16, *Arrendamientos*

La NIIF 16 fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la NIC 17, *Arrendamientos*, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma genera para los arrendatarios que la mayoría de sus arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera, por lo que opera bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Por su parte, la contabilidad para los arrendadores permanece sin mayor cambio; es decir, con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento.

De conformidad con la NIIF 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo (no financiero), con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto origina una tendencia de reconocimiento acelerado del gasto, debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo (bajo la NIC 17 los arrendamientos operativos reconocían gastos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento).

Como excepción, para contratos con vigencia de 12 meses o menos, un arrendatario podrá elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, siempre que dichos contratos no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por cada clase de activo). Similarmente, para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo, el tratamiento en resultados será el mismo (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La NIIF 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Compañía considera que la adopción de las NIIF (y modificaciones) mencionadas anteriormente, tomando en cuenta la actual estructura financiera y las operaciones que realiza, pudieran originar ciertos cambios en cuanto a la valuación, clasificación y/o presentación de sus estados financieros y las revelaciones en sus notas sin embargo se encuentra en proceso de análisis de las mismas para determinar, en su caso, los efectos que llegarán a tener en su información financiera al momento de su adopción.

24 Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2017.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Impuestos por pagar

Los impuestos por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Impuesto a la utilidad por pagar	\$ -	\$ 477
Contribuciones de seguridad social	68,051	95,287
Otros impuestos federales y estatales	41,232	26,919
	\$	
	109,283	\$ 122,683

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Proveedores, cuentas por pagar y provisiones

a. Los proveedores, cuentas por pagar y provisiones se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Proveedores para la construcción	\$ 33,045	\$ 13,663
Cuentas por pagar	399,032	729,678
Provisiones	1,822,398	1,992,815
	\$ 2,254,475	\$ 2,736,156

b. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por pagar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Honorarios	\$ 121,674	\$ 364,934
Acreedores diversos	146,559	164,235
Otras cuentas por pagar	130,799	200,509
	\$ 399,032	\$ 729,678

c. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las provisiones se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Infraestructura pendiente de realizar y gastos	\$ 602,043	\$ 714,911

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

de

regularización de tierras

Contingencias legales	622,843	604,521
-----------------------	---------	---------

Partidas fiscales inciertas	228,679	255,047
-----------------------------	---------	---------

Sueldos y salarios	133,669	144,047
--------------------	---------	---------

Arrendamiento financiero	31,729	114,148
--------------------------	--------	---------

Impuesto al valor agregado no cobrado	89,233	82,321
---------------------------------------	--------	--------

Garantías	95,770	77,820
-----------	--------	--------

Otros	18,432	-
-------	--------	---

\$	1,822,398	\$	1,992,815
----	-----------	----	-----------

Obligaciones laborales

La Compañía tiene planes de beneficio definidos asociados con la prima de antigüedad que, de acuerdo a la Ley Federal del Trabajo, tiene obligación de otorgar a sus empleados después de 15 años de servicio. Las primas de antigüedad se determinan con base en las compensaciones a los empleados en su último año de trabajo, los años de antigüedad en la Compañía y su edad al momento del pago a efectuar.

A continuación se presenta la información más relevante de los beneficios a los empleados.

Integración del costo neto del período:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Costo de servicio	\$ 204	\$ 217
Interés neto	212	268
Costo neto del período	\$ 416	\$ 485

El cambio en las obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Obligación por beneficios definidos al inicio del año	\$ 3,416	\$ 3,572
Costo del servicio	204	217
Interés neto	212	268
Otra partida integral	804	(641)
Beneficios pagados durante el periodo	(1,353)	-
Obligación por beneficios definidos al final del año	\$ 3,283	\$ 3,416

Las tasas utilizadas en los estudios actuariales al 31 de diciembre de 2017 y 2016, fueron las siguientes:

	Tasas nominales	
	2017	2016
Descuento de beneficios a los empleados:		
Promedio de largo plazo	7.75%	7.5%
Incremento salarial:		
Promedio de largo plazo	5.0%	5.0%

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Cuentas por cobrar

a) Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Clientes corporativos	\$ 215,537	\$ 1,531,295
Otros clientes	269,811	384,072
	485,348	1,915,367

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estimación para cuentas de cobro dudoso	(212,173)	(1,640,700)
	273,175	274,667
Cuenta por cobrar a largo plazo	(215,537)	(215,537)
	\$ 57,638	\$ 59,130

A la fecha de los estados financieros consolidados la Compañía, a solicitud de sus clientes corporativos, mantiene conversaciones a fin de reestructurar sus carteras vencidas.

Otros clientes incluyen saldos por cobrar derivados de la venta de lotes comerciales, terrenos habitacionales y viviendas.

b) Los movimientos en la estimación para cuentas de cobro dudoso por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, son como siguen:

	2017	2016
Saldo inicial	\$ 1,640,700	\$ 4,932,119
Incremento con cargo a gastos	7,986	482,180
Aplicaciones a la estimación	(1,436,513)	(3,773,599)
Saldo final	\$ 212,173	\$ 1,640,700

c) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el análisis de la antigüedad de los saldos pendientes de cobro a clientes es como sigue:

Año	Total	Corriente	Menos de 30 días	Entre 31-60 días	Entre 61-90 días	Más de 91 días	Más de 120 días
2017	\$ 485,348	6,178	41,662	3,685	628	251,316	181,879
2016	\$ 1,915,367	11,758	36,790	8,996	3,796	322,732	1,531,295

d) Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se realizaron transacciones con partes relacionadas.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

e) Durante los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016, las remuneraciones totales a los consejeros y funcionarios pagadas o acumuladas a estas fechas por servicios prestados bajo diferentes caracteres fueron aproximadamente \$4,840 y \$57,200, respectivamente; asimismo, durante los periodos que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 se pagaron \$8,800 y \$8,770, respectivamente, a los consejeros por cada sesión de Consejo de Administración o del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias a las que asistieron durante dichos periodos.

Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Impuestos por recuperar	\$ 1,157,597	\$ 1,159,938
Deudores diversos	109,884	101,029
Otras cuentas por cobrar a empleados	3,199	2,743
	1,270,680	1,263,710
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(899,650)	(914,706)
	\$ 371,030	\$ 349,004

Al 31 de diciembre de 2017, la estimación para cuentas de cobro dudoso incluye saldos relacionados con el rubro de impuestos por recuperar por \$828,820 y deudores diversos por \$70,830 (\$841,887 y \$72,819, respectivamente al 31 de diciembre de 2016).

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Políticas y prácticas contables significativas

Las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros consolidados, son consistentes con los que se siguieron en la elaboración de los estados financieros consolidados de la Compañía en años anteriores y se describen a continuación:

1 Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo

El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo consiste de depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones altamente líquidas a corto plazo, fácilmente convertibles en efectivo con vencimientos inferiores a tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos de cambios en valor poco importantes. Estas partidas son registradas al costo histórico más intereses devengados, importe que no difiere significativamente de su valor razonable (ver Nota 6).

La Compañía reconoce como efectivo restringido aquellos saldos bancarios que dejan de ser líquidos, que no pueden fácilmente ser convertidos en efectivo o que no pueden utilizarse para liquidar un pasivo.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, existen cuentas bancarias cuyo uso está restringido a consecuencia de procedimientos de índole legal promovidos por algunos de sus acreedores, tales como demandas y embargos. Los saldos de estas cuentas han sido clasificadas como parte del activo no circulante y su monto asciende a \$ 3,032 y \$ 2,997, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

2 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, menos la estimación de deterioro. La Compañía ha

determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado en las cuentas por cobrar en el corto plazo debido a que la transacción no tiene costos relevantes asociados.

La Compañía tiene la práctica de determinar estimaciones para cuentas de cobro dudoso en consideración a la antigüedad de las cuentas, evidencia objetiva de que no será posible recuperar las cuentas pendientes de cobro según lo establecido en las condiciones originales concertadas, el tipo de segmento de mercado al cual pertenece el cliente y la experiencia histórica de recuperación de saldos vencidos.

La Compañía reconoce como cuentas por cobrar circulantes aquellas que serán recuperadas o convertidas en efectivo en un período no mayor a doce meses. Todas aquellas cuentas cuya recuperación sea superior a este período o que las características de la cuenta no aseguren su recuperación en el corto plazo son reconocidas como partidas no circulantes.

3 Inventarios

Los inventarios se valúan al menor entre su costo de adquisición y su valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio estimado de venta menos los costos estimados para terminación y los costos estimados necesarios para llevar a cabo su venta.

Los inventarios de terrenos en proceso de desarrollo y obras en proceso incluyen los costos directos del terreno, materiales, mano de obra, costo de subcontratos, costos de licencias y permisos y otros costos asociados directa e indirectamente con los proyectos en proceso de desarrollo.

La Compañía capitaliza los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción y desarrollo de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que estén listos para su uso o venta. Los costos por préstamos que se capitalizan son aquellos que resultan de la aplicación de la tasa de capitalización promedio ponderada de los financiamientos, al promedio ponderado de las inversiones en construcciones en proceso y terrenos en proceso de desarrollo. La capitalización de los costos por financiamiento inicia cuando comienzan las actividades necesarias para desarrollar los terrenos, y continúa durante el período en el cual la Compañía sigue desarrollando dichos proyectos. En el caso de financiamientos en moneda extranjera, las fluctuaciones cambiarias asociadas con los activos aptos son capitalizadas como parte de los costos por préstamos, en

tanto éstas representen un ajuste a los costos por interés. La Compañía capitalizó intereses por \$5,108 y \$ 3,550 al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

La Compañía clasifica sus inventarios como de naturaleza circulante cuando espera realizarlos o venderlos en su ciclo normal de operaciones, se mantienen con fines de negociación o se espera realizarlos dentro de los siguientes doce meses. La Compañía considera su ciclo normal de operaciones el periodo comprendido entre la adquisición de los inventarios, su desarrollo y su realización en efectivo.

Los terrenos para desarrollo a largo plazo representan tierras cuyo desarrollo y venta está programado para un plazo mayor a doce meses.

Los terrenos en breña y proyectos en desarrollo periódicamente son sujetos a evaluación con el propósito de identificar cualquier indicio de deterioro en su valor, considerando aspectos tales como demanda, ubicación, regulaciones gubernamentales, subsidios, permisos de construcción, valor actual y la probabilidad de materializar los planes de desarrollo asociadas con el mismo. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía reconoció deterioros de sus inventarios por \$ 26,801 y \$ 1,419, respectivamente (ver Notas 8, 22 y 26).

4 Pagos anticipados

Los pagos anticipados se reconocen por el monto pagado en el momento en que éste se realiza, siempre y cuando se estime que el beneficio económico futuro asociado fluya hacia la Compañía. Una vez que el bien o servicio es recibido, la Compañía reconoce el importe relativo a los pagos anticipados como un activo o gasto del periodo, dependiendo si se tiene o no la certeza de que el bien adquirido le generará un beneficio económico futuro.

5 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se valúan inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al valor razonable neto de la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiera. El costo de adquisición

incluye el precio de compra y cualquier costo directamente atribuible al traslado del activo a su ubicación final y al acondicionamiento necesario para que comience a operar.

Los desembolsos posteriores a la adquisición, incluyendo las mejoras mayores, se capitalizan y son incluidos en el valor en libros del activo o son reconocidos como un elemento por separado, cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo fluyan a la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Las reparaciones y mantenimientos se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren. Las mejoras mayores son depreciadas durante la vida útil remanente del activo relacionado. Las mejoras a propiedades arrendadas se amortizan durante el plazo del arrendamiento o la vida útil, el que sea menor.

La depreciación se calcula sobre el costo del activo menos su valor residual, si lo hubiera, considerando por separado cada uno de sus componentes. La depreciación se reconoce en resultados con base en el método de línea recta y aplicando tasas anuales que reflejan la vida útil estimada de los activos, a partir del mes siguiente en que se encuentran disponibles para su uso.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades, planta y equipo se resumen como sigue:

	Vida útil estimada en años
Edificios	5 a 20
Maquinaria	4
Equipo de transporte	4
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	3 a 5

Las vidas útiles, los valores residuales y los métodos de depreciación de los activos se revisan periódicamente y se ajustan prospectivamente de ser necesario.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cuando existen indicios de deterioro en el valor de los activos de larga duración, se estima su valor de recuperación, que es el mayor entre el precio estimado de venta de dichos activos y su valor de uso, el cual se calcula con base en flujos descontados. Cuando el valor de recuperación es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce en resultados como pérdida por deterioro. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no reconoció importe alguno derivado de deterioro de propiedades, planta y equipo.

Los componentes de propiedades, planta y equipo y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Cualquier ganancia o pérdida en el momento de dar de baja el activo (calculado como la diferencia entre el importe neto de la disposición y el importe en libros del activo), se incluye en el resultado del ejercicio cuando se da de baja el activo.

Las utilidades y pérdidas por la venta de activos, resultan de la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos; estas se incluyen en el estado de resultados dentro de otros ingresos (gastos), neto.

6 Arrendamientos

La determinación de si un contrato es o contiene un arrendamiento, se basa en el análisis de la naturaleza del acuerdo y requiere la evaluación de si el cumplimiento del contrato recae sobre el uso de un activo específico y si el acuerdo traspasa el derecho de uso del activo a la Compañía. Considerando lo anterior y las características específicas de cada contrato los arrendamientos son reconocidos como:

Operativos

Los arrendamientos en los cuales la Compañía retiene una porción poco significativa de los riesgos y beneficios de la propiedad se clasifican como arrendamientos operativos. Las rentas devengadas de acuerdo con los contratos de arrendamiento operativo se reconocen en resultados utilizando el método de línea recta durante el período que cubre el arrendamiento.

Financieros

Aquellos acuerdos de arrendamiento que transfieren a la Compañía los riesgos y beneficios significativos característicos de la propiedad de los bienes, reciben el tratamiento de contratos de arrendamientos financieros.

Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del plazo del arrendamiento, ya sea al valor razonable de la propiedad arrendada, o al valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, el que sea menor, reconociéndose adicionalmente un pasivo hasta por el monto indicado anteriormente. Para descontar el valor presente de los pagos mínimos, se utiliza la tasa de interés implícita del arrendamiento, en caso de ser práctica su determinación; de lo contrario se utiliza la tasa de interés incremental de los préstamos de la Compañía.

Los pagos por arrendamiento son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción del pasivo pendiente de pago, a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros son cargados directamente a los resultados del ejercicio en que se devengan, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables para la capitalización, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de la Compañía para los costos por préstamos.

Las propiedades, planta y equipo bajo arrendamiento financiero se deprecian considerando los mismos criterios aplicados a los activos propios, atendiendo a su naturaleza y vida útil.

7 Deterioro del valor de los activos de larga duración

Periódicamente la Compañía revisa los valores en libros de sus activos de larga duración a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso se calcula, el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro. Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para las cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a pruebas de deterioro anualmente, o con mayor frecuencia si existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de disposición y el valor de uso. Al estimar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados al valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto del valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo por los cuales no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si el monto recuperable de un activo (unidad generadora de efectivo) es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Ante la mejora a los valores de recuperación, la entidad revierte una parte o la totalidad de las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores. Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro es reconocida inmediatamente en resultados.

8 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Una asociada es una empresa sobre la cual la Compañía tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decidir políticas financieras y de operación en la empresa que se invierte pero, no implica control o control conjunto sobre esas políticas.

Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto mediante el cual las partes que tienen control conjunto sobre el acuerdo tienen derecho solamente a los activos netos del acuerdo conjunto. Control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un acuerdo conjunto, que sólo existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados de las compañías asociadas o negocios conjuntos son incorporados a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión o una parte de la misma es clasificada como disponible para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas*.

Conforme al método de participación, las inversiones en entidades asociadas o negocios conjuntos se contabilizan inicialmente al costo en el estado consolidado de situación financiera, el cual es ajustado por cambios posteriores a la adquisición, tales como la participación de la Compañía en los activos netos de la asociada o negocio conjunto, menos cualquier deterioro en el valor de dichas inversiones.

Las pérdidas de una asociada o negocio conjunto en exceso a la participación de la Compañía en las mismas (la cual incluye cualquier inversión a largo plazo que, en sustancia, forme parte de la inversión neta de la Compañía en la empresa asociada) se reconocen como un pasivo siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Cualquier exceso del costo de adquisición sobre la participación de la Compañía en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la empresa asociada reconocido a la fecha de adquisición, se reconoce como crédito mercantil. El crédito mercantil se incluye en el valor en libros de la inversión y es evaluado por deterioro como parte de la inversión. Cualquier exceso de la participación de la Compañía en el valor razonable neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables sobre el costo de adquisición, luego de su revaluación, se reconoce inmediatamente en resultados del período en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de la NIC 39 *Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición* se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Compañía en una asociada o negocio conjunto. Cuando es necesario, se hace una prueba de deterioro del valor total en libros de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con la NIC 36, *Deterioro de activos* como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro se reconoce en los resultados del período formando parte del valor en libros de la inversión. La reversión de cualquier pérdida por deterioro se reconoce en los resultados del período de conformidad con la NIC 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión se incrementa posteriormente.

Al disponer de una asociada o negocio conjunto que resulta en que la Compañía pierde influencia significativa o control conjunto sobre la misma, cualquier inversión retenida se mide a valor razonable en la fecha en que esto ocurre y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial como activo financiero de conformidad con la NIC 39. La diferencia entre el valor en libros anterior de la asociada o negocio conjunto atribuible a la participación retenida y su valor razonable se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, la Compañía contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales en relación con dicha asociada o negocio conjunto con la misma base que se requeriría si dicha asociada hubiese dispuesto directamente de los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada o negocio conjunto se hubiere reclasificado a la utilidad o pérdida neta al disponer de los activos o pasivos relativos, la Compañía reclasifica la ganancia o pérdida del capital al resultado del ejercicio (como un ajuste por reclasificación) cuando pierde la influencia significativa o control conjunto sobre dicha asociada o negocio conjunto.

Cuando la Compañía lleva a cabo transacciones con su asociada o negocio conjunto, las utilidades o pérdidas resultantes de dichas transacciones son eliminadas en los estados financieros consolidados de la Compañía, sólo en la medida en la que corresponde al porcentaje de participación en dicha asociada o negocio conjunto.

9 Operaciones conjuntas

Una operación conjunta es un acuerdo mediante el cual las partes que tienen control conjunto tienen derecho a los activos y obligaciones por los pasivos, relacionados con el acuerdo. Control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un acuerdo, que sólo existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Cuando una subsidiaria de la Compañía desarrolla sus actividades en el marco de operaciones conjuntas, la Compañía como operador conjunto reconoce en relación con su participación en una operación conjunta:

- Sus activos, incluyendo su parte de los activos mantenidos en forma conjunta.
- Sus pasivos, incluyendo su parte de los pasivos incurridos conjuntamente.
- Sus ingresos por la venta de su parte de la producción derivado de la operación conjunta.
- Su participación en los ingresos de la venta de la producción en la operación conjunta.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Sus gastos, incluyendo su parte de los gastos incurridos en común.

Cuando una subsidiaria de la Compañía realiza transacciones con una operación conjunta en la que ésta es un operador conjunto (como una venta o aportación de activos), la Compañía considera la realización de la transacción con las otras partes de la operación conjunta, y las ganancias y pérdidas resultantes de las operaciones se registran en los estados financieros consolidados únicamente en la parte que corresponde a los otros en la operación conjunta.

Cuando una subsidiaria de la Compañía realiza transacciones con una operación conjunta en la que una entidad de la Compañía es un operador conjunto (como una compra de activos), la Compañía no reconoce su parte de las ganancias y pérdidas hasta que revende dichos activos a un tercero.

10 Activos y pasivos financieros

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial como: (i) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (ii) inversiones mantenidas hasta su vencimiento y (iii) activos financieros disponibles para su venta y (iv) préstamos y cuentas por cobrar.

- Reconocimiento inicial

Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros no registrados a valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a su compra o emisión.

- Valuación posterior

La valuación posterior de los activos financieros está condicionada por la forma en que se clasifican en: (i) activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (ii) inversiones mantenidas hasta el vencimiento, (iii) activos financieros disponibles para la venta y (iv) préstamos y cuentas por cobrar.

(i) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Esta categoría incluye los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de ser vendidos o recomprados en un futuro cercano. Los derivados, incluidos los derivados implícitos que se han separado, también se clasifican como mantenidos para negociar, a menos que se designen como instrumentos de cobertura eficaces tal como define la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado de situación financiera a su valor razonable y los cambios netos en el valor razonable se presentan como gastos financieros (cambios netos negativos en el valor razonable) o ingresos financieros (cambios netos positivos en el valor razonable) en el estado de resultados.

(ii) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Las inversiones conservadas al vencimiento son aquellas que la Compañía tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento, y se registran al costo de adquisición, el cual incluye gastos de compra, primas o descuentos relacionados con la inversión, posterior a su valuación inicial, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valúan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los intereses de las inversiones clasificadas como mantenidas al vencimiento se incluyen dentro de los intereses devengados a favor o a cargo.

(iii) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen inversiones en instrumentos de patrimonio e instrumentos representativos de deuda. Los instrumentos de patrimonio clasificados como disponibles para la venta son aquellos que no se encuentran clasificados como mantenidos para negociar, ni se han definido como a valor razonable con cambios en resultados. Los instrumentos representativos de deuda que figuran en esta categoría son aquellos que se pretende mantener por un periodo de tiempo indefinido y que pueden ser vendidos para dar respuesta a necesidades de liquidez o a cambios en las condiciones del mercado. Tras la valuación inicial, los activos financieros disponibles para la venta se valúan a valor razonable y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como Otras partidas

del resultado integral, hasta que se da de baja la inversión o activo financiero, momento en el que las ganancias o pérdidas acumuladas se reconocen en otros ingresos o se determina que la inversión está deteriorada, reconociendo la pérdida acumulada como un gasto del periodo. Los intereses generados durante el periodo en el que se mantienen los activos financieros como disponibles para la venta se registran como ingresos por intereses utilizando el método del tipo de interés efectivo.

(iv) Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Posterior a su valuación inicial, estos activos se valúan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento de intereses es inmaterial. Esta categoría aplica generalmente a las cuentas por cobrar a clientes, deudores diversos y otras cuentas por cobrar. Para mayor información sobre cuentas por cobrar (ver Notas 7 y 9).

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, en su caso, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja principalmente (es decir, eliminado del estado consolidado de situación financiera) cuando: Los derechos a recibir flujos de efectivo del activo han vencido o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos sin demora material a un tercero en virtud de un acuerdo de "transferencia", y (i) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o bien (ii) la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero se ha transferido el control del activo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo de un activo o ha llegado a un acuerdo de transferencia, se evalúa si, y en qué medida, retiene los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Cuando no se ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni retiene el control del activo transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo transferido en la medida del involucramiento continuo de la Compañía. En ese caso, la Compañía también reconoce un pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se miden sobre una base que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía ha contratado.

Deterioro de activos financieros

Al cierre del período sobre el que se reporta, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida incurrida), y ese evento causa una pérdida que tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o un grupo de activos financieros, siempre y cuando todo esto pueda estimarse de manera confiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que ciertos clientes o un grupo de clientes se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos del principal de la deuda o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Activos financieros a costo amortizado

Para los activos financieros contabilizados a costo amortizado, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro de su valor, de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de forma colectiva para aquellos activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor de un activo financiero el cual fue evaluado de manera individual, independientemente de su materialidad, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales se reconoce una pérdida por deterioro o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías de acuerdo a la naturaleza de los instrumentos financieros contratados o emitidos: (i) pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (ii) pasivos financieros medidos a su costo amortizado. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen las cuentas por pagar a

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

proveedores de terrenos y para la construcción, anticipos de clientes, préstamos y líneas de crédito y otras cuentas por pagar. La deuda a corto y largo plazo y las cuentas por pagar son contabilizadas como pasivos financieros o medidas a su costo amortizado.

- Reconocimiento inicial

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de la deuda y préstamos y las cuentas por pagar, neto de costos de transacción directamente atribuibles.

- Valoración posterior

La medición de los pasivos financieros depende de su clasificación, como se describe a continuación:

(i) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento del reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contratan con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados adquiridos por la Compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura según lo define la NIC 39, *Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición*.

Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficiente.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las ganancias o pérdidas por pasivos financieros mantenidos para negociar se reconocen en el estado consolidado de resultados integral.

Los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento, y sólo si los criterios de la NIC 39 se cumplen. La Compañía no designó pasivos financieros como al valor razonable con cambios en el estado consolidado de resultados integral.

(ii) Pasivos financieros medidos a su costo amortizado

Después del reconocimiento inicial, la deuda y préstamos que devengan intereses se miden posteriormente al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado consolidado de resultado integral cuando los pasivos se dan de baja, así también como a través del proceso de amortización, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado consolidado de resultado integral.

Esta categoría se aplica en general a los préstamos que devengan intereses. Para obtener más información ver Nota 13.

A partir de la fecha en que la Compañía fue declarada en estado de concurso mercantil sus deudas y préstamos fueron tratados de acuerdo a lo indicado en la Ley de Concurso Mercantil (ver Nota 3.2.2).

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando la obligación derivada del pasivo ha sido pagada o cancelada, o bien haya expirado.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo acreedor en términos sustancialmente diferentes, o los términos del pasivo existente se modifican sustancialmente, dicho reemplazo o modificación se trata como la baja del pasivo original y se reconoce un pasivo nuevo. La diferencia de los respectivos valores en libros se reconoce en el estado consolidado de resultados integral.

- Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el monto neto se reporta en el estado consolidado de situación financiera si, y solo si:

- (i) Existe un derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos, y
- (ii) Existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y liquidar los pasivos en forma simultánea.

- Valor razonable de los instrumentos financieros

A cada fecha de presentación de información, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en los mercados activos se determina considerando los precios cotizados en el mercado, o a los precios cotizados por los corredores (precio de compra para las posiciones activas y precio de venta para las posiciones pasivas), sin deducción alguna de los costos de transacción.

Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se determina utilizando las técnicas de valuación adecuadas. Dichas técnicas pueden incluir el uso de transacciones de mercado bajo el principio de plena competencia; referencias al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea esencialmente similar al análisis de los flujos de efectivo descontados u otros modelos de valuación.

En la Nota 17 se proporciona un análisis de los valores razonables de los instrumentos financieros.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no tiene instrumentos financieros derivados.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

11 Anticipos de clientes

Esta partida se integra de depósitos en efectivo recibidos de clientes interesados en adquirir una vivienda o terreno y que están en proceso de cumplir los requisitos exigidos para la adquisición de estos bienes, por lo cual realizan estos depósitos a fin de que las viviendas o terrenos sean reservados a su nombre. Estos importes se reconocen como anticipos hasta que la vivienda o terreno son escriturados.

12 Provisiones

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada es determinada antes de impuestos y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera y en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

La Compañía reconoce las provisiones por pasivos contingentes solamente cuando existe la probabilidad de una salida de recursos derivada de dicha contingencia; asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

La Compañía evalúa periódicamente sus posiciones fiscales inciertas para determinar si estas cumplen con el criterio de que es más probable que suceda a que no suceda el que sean reconocidas en los estados financieros por el monto mayor, mientras más grande sea el beneficio es más probable que sea detectado en una revisión de las autoridades fiscales. La Compañía provisiona intereses, recargos y actualizaciones relacionados con el saldo de estos beneficios por impuestos no reconocidos.

Los montos que se reconocen como provisiones corresponden a la mejor estimación que se tiene del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las certidumbres asociadas con la obligación.

La Compañía reconoce una provisión de garantías al momento de efectuar la venta de una vivienda por el costo que estima incurrir en consideración a las características de la vivienda y su experiencia de años anteriores. Esta garantía tiene una duración de hasta dos años y cubre defectos y/o fallas que aparezcan en la vivienda derivadas de su uso normal en ciertos elementos estructurales, instalaciones eléctricas, impermeabilización, instalaciones hidráulicas, instalaciones sanitarias y de gas, etc.

La Compañía reconoce una provisión por obligaciones de infraestructura por realizar y donaciones conforme construye sus desarrollos habitacionales. Las obligaciones de infraestructura por realizar derivan de acuerdos celebrados con entidades gubernamentales al momento que le son otorgados los permisos de construcción de vivienda de sus diversos desarrollos habitacionales, estas obligaciones consisten principalmente en la realización de obras de urbanización e infraestructura en beneficio de los desarrollos habitacionales que serán construidos.

13 Beneficios a empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo son cargados al estado de resultados sobre la base de los servicios devengados de acuerdo a los sueldos y salarios que la entidad espera pagar, incluyendo las contribuciones relacionadas a cargo de la Compañía. Las ausencias remuneradas por vacaciones y primas vacacionales se reconocen en la medida en que los empleados prestan los servicios que les permitan disfrutarlas.

Adicionalmente, si la Compañía posee una obligación legal o implícita presente de pagar, derivada de un servicio proporcionado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada, se reconoce un pasivo.

Primas de antigüedad

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

De acuerdo a lo establecido en la Ley Federal del Trabajo (LFT), la Compañía está obligada a pagar a sus empleados una prima de antigüedad equivalente a doce días de salario por cada año laborado, siempre que hayan cumplido 15 años de servicio. La Compañía reconoce esta obligación como un beneficio post-empleo establecida en un plan de beneficios definidos.

El pasivo reconocido por el plan de beneficio definido representa el valor presente de dicha obligación, la cual es calculada anualmente por actuarios independientes utilizando el método de crédito unitario proyectado.

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina al descontar los flujos estimados de efectivo futuros utilizando tasas de descuento nominales (corrientes) con vencimientos que se aproximan a los términos del pasivo.

Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación son pagaderos como resultado de la decisión de la Compañía de terminar con la relación laboral antes de su fecha normal de retiro.

La Compañía reconoce los beneficios por terminación como un pasivo únicamente si tiene un plan formal detallado de la terminación y no existe posibilidad de cancelarlo. Los beneficios por terminación que no cumplen con este requisito se reconocen en el estado de resultados del período en que se incurren.

Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)

La Compañía tiene la política de considerar la PTU como compensación a sus empleados y, de conformidad con la LFT, les otorga el equivalente al 10% de su ingreso fiscal gravable anual, reconociendo dicho monto como un gasto del período.

14 Impuestos a la utilidad

Impuesto a la utilidad del período

El impuesto corriente a cargo o a favor por el período actual o períodos anteriores se reconoce hasta el importe que se espera recuperar o pagar a las autoridades fiscales. Las tasas de impuestos y leyes fiscales utilizadas para calcular el importe son aquellas que han sido promulgadas o cuyo proceso de aprobación y/o promulgación se encuentra próximo a completarse al final del ejercicio sobre el que se reporta.

El impuesto corriente relacionado a partidas reconocidas directamente en el capital contable se reconoce en el capital contable y no en el estado de resultados. La administración evalúa periódicamente las posiciones fiscales en las declaraciones de impuestos con respecto a situaciones donde las regulaciones fiscales correspondientes son sujetas a interpretación y establecen las provisiones donde es apropiado.

Impuesto a la utilidad diferido

Los impuestos diferidos se determinan con base en el método de activos y pasivos a la fecha del estado financiero, bajo este método, a todas las diferencias que surgen entre los valores contables y fiscales se les aplica la tasa de impuesto a la utilidad vigente a dicha fecha.

Los impuestos a la utilidad diferidos pasivos se reconocen por todas las diferencias temporales excepto en el caso de aquellas diferencias temporales asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, donde el tiempo de reversa de las diferencias temporales pueda ser controlado y sea probable que las diferencias temporales no se reversen en un futuro cercano.

Los impuestos a la utilidad diferidos activos se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles, pérdidas y créditos fiscales por amortizar, mientras sea probable que la utilidad gravable esté disponible donde las diferencias temporales deducibles y las pérdidas y créditos fiscales por amortizar puedan ser utilizadas, excepto:

- Cuando el activo por impuesto a la utilidad diferido relacionado a las diferencias temporales derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en la transacción que no sea una combinación de negocios y al tiempo de la transacción, no afecte la utilidad contable ni fiscal.
- Con respecto a las diferencias temporales deducibles asociadas con las inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, los impuestos diferidos activos podrán ser reconocidos solo mientras

sea probable que las diferencias temporales sean reversibles en un futuro cercano y la utilidad gravable sea disponible cuando las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

El valor en libros de los activos diferidos se revisa periódicamente y se reduce en tanto no sea probable que exista suficiente utilidad gravable que pueda permitir que todo o una parte del impuesto diferido activo sea utilizado.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se miden a las tasas fiscales que se espera aplicar en el año en que el activo sea realizado o el pasivo pagado, basado en tasas fiscales que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado financiero.

Los activos y pasivos diferidos se compensan si existe un derecho legal para compensar los activos contra los pasivos y los impuestos diferidos están relacionados a la misma entidad y a la misma autoridad fiscal.

Los impuestos diferidos activos y pasivos son clasificados como activos y pasivos no corrientes.

15 Clasificación de corriente y no corriente

La Compañía presenta activos y pasivos en los estados de posición financiera con base en una clasificación de corriente o no corriente. Un activo se clasifica como corriente (circulante) cuando:

- a. Se espera que sea realizado, destinado a venderse o a ser consumido en el ciclo normal de operación del negocio.
- b. Es mantenido fundamentalmente para fines de negociación.
- c. Se espera que sea realizado dentro de los doce meses siguientes a la fecha de reporte.
- d. El efectivo o equivalente de efectivo que no sea restringido, es intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos en los doce meses siguientes a la fecha de reporte.

Todos los demás activos son clasificados como no corrientes (no circulantes).

Un pasivo es corriente (a corto plazo) cuando:

- a. Se espera que sea cancelado en el ciclo normal de operación del negocio.
- b. Es mantenido fundamentalmente para fines de negociación.
- c. Se debe liquidar dentro de los doce meses siguientes a la fecha de reporte.
- d. No existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo por al menos doce meses después de la fecha de reporte.

La Compañía clasifica los demás pasivos como no corrientes (a largo plazo).

16 Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía reconoce ingresos siempre que sea probable que los beneficios económicos vayan a fluir a la entidad y los mismos puedan ser confiablemente medidos, sin importar cuando el pago sea realizado. El ingreso se mide al valor razonable de la consideración recibida o a ser recibida, tomando en cuenta los términos contractuales de pago y excluyendo los impuestos o aranceles. La Compañía frecuentemente evalúa sus contratos de ingresos con criterio específico para poder determinar si está actuando como principal o agente. La Compañía ha concluido que está actuando como principal con respecto a sus contratos de ingresos. Los siguientes son criterios específicos de reconocimiento de ingresos que deberán ser cumplidos para que el ingreso pueda ser reconocido:

(i) Venta de viviendas

Los ingresos, costos y gastos por venta de viviendas se reconocen, según lo establecido en la NIC 8 *Ingresos de actividades ordinarias*, cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- a) La Compañía ha transferido al comprador el control, es decir, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad o titularidad de los bienes;
- b) la Compañía no conserva para sí alguna participación continua en la gestión actual de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c) el monto de los ingresos puede determinarse confiablemente;
- d) es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y

e) los costos y gastos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción, pueden determinarse confiablemente.

Las condiciones anteriores se cumplen normalmente al finalizar la construcción de la vivienda, y al efectuarse la firma de la escritura respectiva por parte de la Compañía, el cliente y la institución financiera. En ese momento, el cliente recibe la vivienda debido a que posee el derecho legal de tomar posesión de la misma.

A partir de 2010, además de vender viviendas de forma individual, la Compañía comenzó a vender conjuntos de viviendas a compañías inversionistas del sector inmobiliario (clientes corporativos), quienes revendían dichas viviendas a personas que obtienen financiamiento público o privado. Estos clientes corporativos adquieren los conjuntos de viviendas sin otorgar un enganche o con un enganche no superior al diez por ciento y, por lo general, reciben términos de crédito extendidos de tres a doce meses. Desde el momento en que la Compañía realiza la venta a este tipo de clientes, cesa su injerencia o participación en la construcción, gestión de la vivienda, su reventa o en su asistencia a los compradores de los clientes corporativos para la obtención de financiamiento. Al momento de efectuar la venta a los clientes corporativos la Compañía les transfiere el título legal, los riesgos y beneficios significativos relacionados con las viviendas. Al recibir la propiedad de dichas viviendas, los clientes corporativos firman pagarés sin garantías hasta por el valor total de las viviendas adquiridas.

El costo de ventas representa los costos incurridos en el desarrollo de la construcción de las viviendas durante el año. Estos costos incluyen terrenos, materiales directos, mano de obra y todos los costos indirectos relacionados con el desarrollo del proyecto tales como mano de obra indirecta, equipos, reparaciones, depreciación y la capitalización del resultado integral de financiamiento.

(ii) Servicios de construcción

Los ingresos y costos por servicios de construcción se registran de conformidad con el método de porcentaje de avance de obra ejecutada, medido por el porcentaje de los costos incurridos sobre los costos totales estimados para cada desarrollo y cada proyecto, de acuerdo a la NIC 11, *Contratos de construcción*. Bajo este método, los ingresos totales previstos para cada desarrollo y proyecto se multiplican por el porcentaje de terminación para determinar el importe de los ingresos que deben reconocerse. La administración evalúa periódicamente la razonabilidad de las estimaciones utilizadas para determinar el porcentaje de avance. Si como resultado de dicha evaluación, se hace

evidente que los costos estimados de los proyectos superan los ingresos previstos, se registra una provisión para los costos estimados adicionales en el período en que esos costos se determinan.

(iii) Servicios de gestión y comercialización

Los ingresos y costos por servicios de gestión y comercialización son reconocidos en el momento en el que se presta el servicio.

17 Costos por préstamos

Los costos por préstamos relacionados directamente con la adquisición o construcción de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un período substancial hasta que estén listos para su comercialización, se adicionan al costo de esos activos durante la fase de construcción y hasta que estén listos para su venta (ver Nota 4.3).

El ingreso obtenido por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de utilizar en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados. Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados durante el período en que se incurra.

18 Transacciones en monedas extranjeras

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio aplicable a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en monedas extranjeras se valúan al tipo de cambio de la fecha del balance general. Las partidas no monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no son reconvertidas. Las diferencias cambiarias entre la fecha de celebración y la de su cobro o pago, así como las derivadas de la conversión de los saldos denominados en monedas extranjeras a la fecha de los estados financieros, se aplican a resultados, excepto por:

- Diferencias en cambio provenientes de préstamos denominados en moneda extranjera relacionados con los activos calificables para la capitalización de intereses, los cuales se incluyen en el costo de dichos activos a ser

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

considerados como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en moneda extranjera.

- Diferencias en cambios provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgo de tipo de cambio.

En la Nota 21 se muestra la posición consolidada en moneda extranjera al final de cada ejercicio y los tipos de cambio utilizados en la conversión de estos saldos.

19 Partidas excepcionales

El rubro de partidas excepcionales comprende costos o gastos que son materiales en monto, que es poco probable que se repitan y que requieren ser separados a fin de tener un entendimiento del rendimiento financiero de la Compañía. Algunos ejemplos de eventos que dan lugar a la revelación por separado de gastos como partidas excepcionales incluyen, pero no se limitan a, la reorganización de las operaciones de la entidad y eventos de tipo financiero que requieren que la Compañía revise la valuación de sus activos (ver Nota 26).

20 Utilidad por acción

La utilidad por acción resulta de dividir la utilidad integral del período entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio.

21 Segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de acuerdo a la información que utiliza la administración para la toma de decisiones. La información se presenta considerando los tipos de vivienda que comercializa la Compañía.

La administración de la Compañía es responsable de decidir sobre los recursos que deben asignarse a los segmentos así como evaluar su rendimiento (ver Nota 25).

2.2 Riesgos financieros

Los principales instrumentos financieros de financiamiento de las operaciones de la Compañía están compuestos por bonos, certificados bursátiles, créditos bancarios, arrendamientos financieros y cuentas por pagar. La Compañía posee varios activos financieros tales como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y pagos anticipados que provienen directamente de su operación.

Los principales riesgos financieros a que está expuesta la Compañía son: (i) riesgo de liquidez, (ii) riesgo de mercado (riesgos de fluctuación en los tipos de cambio de moneda extranjera y riesgos de tasas de interés), (iii) riesgo de crédito y riesgo de la contraparte, (iv) riesgo de la industria de la vivienda y (v) administración de capital.

i. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras asociadas con instrumentos financieros cuando estos sean exigibles. En las Notas 13, 14, 15 y 16 se incluyen las obligaciones financieras y compromisos a cargo de la Compañía.

(ii) Riesgo de mercado

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado provenientes de cambios en tasas de interés y de las fluctuaciones en los tipos de cambio de moneda extranjera principalmente al dólar estadounidense, que no es su moneda funcional. Con el objetivo de disminuir los riesgos relacionados con las variaciones de tipo de cambio de moneda extranjera y de tasas de interés la Compañía utilizó, hasta el 31 de diciembre de 2012, instrumentos financieros derivados. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no posee instrumentos financieros derivados que cubran el valor de sus instrumentos financieros, sin embargo, las deudas que posee la Compañía asociadas con tasas de interés no son materiales, ni cuenta con partidas en moneda extranjera con saldos significativos, por lo cual en caso de existir un cambio importante en las tasas de interés y/o de tipo de cambio, no existe el riesgo de un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía.

(iii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que alguna contraparte no cumpla con sus obligaciones bajo un contrato comercial o de instrumentos financieros generando una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía está expuesta al riesgo de crédito derivado de sus actividades de operación (principalmente en cuentas por cobrar) y de sus actividades de financiamiento, incluyendo depósitos en bancos e instituciones financieras, operaciones con divisas y otros instrumentos financieros.

Los instrumentos financieros que exponen a la Compañía a algún riesgo de crédito se refieren principalmente a cuentas por cobrar. El riesgo de crédito sobre las cuentas por cobrar se relaciona principalmente con los montos por cobrar a los clientes corporativos. Estas cuentas por cobrar tienen una estimación para cuentas de cobro dudoso que cubre la mayor parte de su saldo. La estimación para cuentas de cobro dudoso es periódicamente evaluada y adecuada (ver Nota 7).

(iv) Riesgo de industria de la vivienda

La Compañía está expuesta al riesgo de cambios significativos en su giro, en sus procesos de construcción, en la composición de sus activos u otras circunstancias que pudieran afectar su desempeño financiero. Estos factores a su vez son generados por factores fuera del control de la entidad tales como políticas gubernamentales, disponibilidad de tierras, confianza de la opinión pública y niveles de empleo, los cuales durante los últimos años han tenido un impacto excepcional en la industria.

El riesgo de industria no puede ser mitigado por la Compañía debido a sus características macroeconómicas; sin embargo, es constantemente monitoreado por la administración, quien toma decisiones para mitigar tales riesgos.

(v) Administración de capital

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El objetivo fundamental de la administración del capital de la Compañía es asegurar que se mantenga un nivel de solvencia adecuado y razones financieras de capital positivas para apoyar el negocio y maximizar el valor de los accionistas.

Las actividades relacionadas con la administración de capital han sido seriamente afectadas por la falta de liquidez de la empresa, su proceso de reestructura financiera y la inminente solicitud de declaración de Concurso Mercantil (ver Nota 3.2).

23 Nuevos pronunciamientos contables

Nuevas NIIF (y modificaciones a otras existentes) que afectan los saldos reportados y/o las revelaciones en los estados financieros consolidados

La Compañía aplicó, por primera vez, algunas nuevas normas y modificaciones efectuadas a las NIIF las cuales son obligatorias, entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2016 y requieren aplicación retroactiva en los estados financieros consolidados previamente reportados. La naturaleza e impacto de cada nueva norma o modificación se describen a continuación:

Modificaciones a la NIC 27, *Estados financieros separados*

En agosto de 2014, el IASB publicó las modificaciones a la NIC 27, *Estados financieros separados* - Aplicación del método de participación. La NIC 27 fue modificada en varios de sus párrafos y ahora permite que las entidades puedan elegir, contabilizar sus inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a costo, de acuerdo a la NIIF 9, *Instrumentos financieros* (o NIC 39, según aplique) o utilizando el método de participación (descrito a su vez por la NIC 28, *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos*).

Modificaciones a la NIIF 11, *Acuerdos conjuntos*

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las modificaciones a la NIIF 11 proporcionan una guía de cómo contabilizar la adquisición de una operación conjunta que constituya un negocio como se define en la NIIF 3, *Combinaciones de negocios*. De manera particular, las modificaciones establecen que deben aplicar los requerimientos para la contabilización de combinación de negocios de la NIIF 3 y otras normas. Los mismos requerimientos deben aplicar en la constitución de una operación conjunta si y solo si, un negocio existente es contribuido a la operación conjunta por una de las partes participantes de la operación conjunta.

Se requiere incluir también información relevante requerida por la NIIF 3 y otras normas relativas a la combinación de negocios.

Modificaciones a la NIC 1, *Presentación de estados financieros*

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan cierta orientación sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica.

Modificaciones a la NIC 16, *Propiedades, planta y equipo*, y a la NIC 38, *Intangibles*

Las modificaciones a la NIC 16 prohíben a las compañías utilizar un método de depreciación basado en ingresos. Las modificaciones a la NIC 38 introducen una presunción refutable que los ingresos no son una base apropiada para amortizar un activo intangible. La presunción solamente puede ser refutada en las siguientes dos circunstancias limitadas: (a) Cuando el activo intangible se expresa como una medida del ingreso; o (b) Cuando puede ser demostrado que los ingresos y el consumo de los beneficios económicos del intangible están altamente correlacionados.

A diferencias de otras modificaciones éstas aplican prospectivamente para periodos anuales que inician el 1 de enero de 2016 o posteriormente.

Modificaciones a la NIIF 10, *Estados financieros consolidados* y a la NIC 28, *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos*

Las modificaciones de la NIIF 10 y la NIC 28 incorporan las situaciones en las que hay una venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Particularmente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la entidad controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la reevaluación de las inversiones acumuladas en alguna subsidiaria antigua (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación) a valor razonable se reconocen en el resultado del periodo de la anterior entidad controladora sólo a la medida de la participación de los inversores no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12, *Información a revelar sobre participaciones en otras entidades* y a la NIC 28

Las modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y a la NIC 28 aclaran que la exención de la preparación de estados financieros consolidados está disponible para una compañía tenedora que es subsidiaria de una entidad de inversión, incluso si la compañía mide todas sus subsidiarias a valor razonable de acuerdo con NIIF 10. Las modificaciones también aclaran que el requisito para consolidar una subsidiaria que proporciona servicios relacionados con las actividades anteriores de inversión se aplican únicamente a las subsidiarias que no son las propias entidades de inversión.

Mejoras anuales a las NIIF – Ciclo 2012-2014

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 incluyen varias NIIF que se resumen a continuación:

- Las modificaciones de la NIIF 5, *Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas*, presentan una orientación específica para cuando la compañía reclasifica un activo (o grupo para disposición) de mantenidos para la venta a mantenidos para distribuir a los propietarios (o viceversa). Las modificaciones aclaran que ese cambio se debe considerar como una continuación del plan original de los requisitos de eliminación y, por lo tanto, lo establecido en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta no es aplicable. Las enmiendas también aclaran la guía para cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Las modificaciones a la NIIF 7, *Instrumentos financieros: Información a revelar*, proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato de servicio implica involucración continua en un activo transferido con el propósito de hacer las revelaciones requeridas en relación con los activos transferidos.
- Las modificaciones de la NIC 19, *Beneficios a los empleados*, aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe ser determinada en función de los rendimientos de mercado al final del período de presentación de informes sobre los bonos corporativos de alta calidad. Para las divisas que no existe un mercado amplio para tales bonos corporativos de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado al final del período de presentación del informe sobre bonos del gobierno denominados en esa moneda.

La Compañía determinó que estas nuevas NIIF o sus modificaciones no han tenido impacto en sus estados financieros consolidados ya que no son aplicables a su giro o porque los efectos fueron considerados poco importantes.

Nuevas NIIF emitidas (y modificaciones a otras existentes) con vigencia posterior al 31 de diciembre de 2016

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados condensados, se han emitido nuevas NIIF que entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2018 o con posterioridad a esta fecha. La Administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicie a partir de la fecha de vigencia del pronunciamiento. Las principales normas que entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2018 y periodos posteriores son las siguientes:

Normas que tendrán vigencia a partir del 1 de enero de 2018 y que permiten su aplicación anticipada:

Modificaciones a la NIIF 2, *Pagos basados en acciones* - Clasificación y medición de los Pagos Basados en Acciones

Las modificaciones contienen aclaraciones y modificaciones dirigidas a: (a) la contabilización de transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo; (b) la clasificación de transacciones de pagos basados en acciones con características de liquidación neta; y (c) la contabilización por modificaciones de transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo a liquidables mediante instrumentos de capital.

NIIF 9, *Instrumentos financieros*

La NIIF 9, introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros, contabilidad de coberturas y deterioro de activos financieros e introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La Norma fue modificada posteriormente (octubre de 2010) para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y nuevamente en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la NIIF 9 fueron emitidas en julio de 2015 principalmente para incluir: a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de “valor razonable a través de otros resultados integrales” para algunos instrumentos simples de deuda.

NIIF 15, *Ingresos de contratos con clientes*

Esta NIIF establece un modelo integral a ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Con la adopción de la NIIF 15 se remplazarán las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidas en la NIC 18, *Ingresos*, NIC 11, *Contratos de construcción* así como sus interpretaciones.

El principio básico de la NIIF 15 es que una compañía debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la compañía espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios (una compañía reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el “control” de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente). De manera más particular, la Norma introduce un modelo de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- 1 - Identificación del contrato o contratos con el cliente
- 2 - Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- 3 - Determinar el precio de la transacción;
- 4 - Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;

5 - Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Esta norma incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

Normas que tendrán vigencia a partir del 1 de enero de 2019 y que permiten su aplicación anticipada:

NIIF 16, *Arrendamientos*

La NIIF 16 fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la NIC 17, *Arrendamientos*, así como las interpretaciones relacionadas. Esta nueva norma genera para los arrendatarios que la mayoría de sus arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera, por lo que opera bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Por su parte, la contabilidad para los arrendadores permanece sin mayor cambio; es decir, con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento.

De conformidad con la NIIF 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo (no financiero), con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo devengará intereses. Esto origina una tendencia de reconocimiento acelerado del gasto, debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del tiempo (bajo la NIC 17 los arrendamientos operativos reconocían gastos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento).

Como excepción, para contratos con vigencia de 12 meses o menos, un arrendatario podrá elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, siempre que dichos contratos no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por cada clase de activo). Similarmente, para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo, el tratamiento en resultados será el mismo (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La NIIF 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Compañía considera que la adopción de las NIIF (y modificaciones) mencionadas anteriormente, tomando en cuenta la actual estructura financiera y las operaciones que realiza, pudieran originar ciertos cambios en cuanto a la valuación, clasificación y/o presentación de sus estados financieros y las revelaciones en sus notas sin embargo se encuentra en proceso de análisis de las mismas para determinar, en su caso, los efectos que llegarán a tener en su información financiera al momento de su adopción.

2.4 Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2017.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación
[bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro
[bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de
efectivo [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

No aplica

Descripción de sucesos y transacciones significativas

No aplica

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Dividendos pagados, acciones ordinarias

o

Dividendos pagados, otras acciones

Clave de Cotización: URBI

Trimestre: 4 Año: 2017

URBI

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

o

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

o.o

Dividendos pagados, otras acciones por acción

o.o

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final